



## ACCIMMO PIERRE

## INVESTMENT MANAGEMENT

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE  
IMMATRICULEE SOUS LE N°351 380 472 R.C.S. NANTERRE

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92 867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location

## NOTE D'INFORMATION

DERNIERE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : 27 JANVIER 2020

### SOMMAIRE

#### INTRODUCTION

- 1) Préambule
- 2) Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société
- 3) Politique d'investissement de la SCPI
- 4) Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI
- 5) Capital – variabilité du capital
- 6) Responsabilité des associés.

#### CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1) Composition du dossier de souscription
- 2) Modalités de versement du montant des souscriptions
- 3) Parts sociales
  - a) Valeur nominale
  - b) Prix de souscription
  - c) Forme des parts
- 4) Nombre minimum de parts à souscrire
- 5) Lieu de souscription et de versement
- 6) Jouissance des parts
- 7) Conditions de souscription- Modalités de calcul du prix de souscription
- 8) Agrément

#### CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1) Retraits
  - a) Principe du retrait
  - b) Modalités de retrait
  - c) Prix de retrait des parts
  - d) Gestion du risque de liquidité
  - e) Fonds de remboursement
  - f) Blocage des retraits
- 2) Dispositions générales aux cessions
  - a) Registre des transferts
  - b) Cessions sans intervention de la Société de Gestion
  - c) Cession à une US Person
  - d) Clause d'agrément
- 3) Marché secondaire
  - a) Pièces à envoyer à la Société
  - b) Formulaire Modification/Annulation
  - c) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
  - d) Mention que la société ne garantit pas la revente des parts
  - e) Délai de versement des fonds
  - f) Registre des ordres de vente et d'achat
  - g) Périodicité des prix d'exécution
  - h) Mode de transmission des ordres
  - i) Durée de validité d'un ordre de vente
  - j) Couverture des ordres
  - k) Exécution des ordres

#### CHAPITRE III – FRAIS

- 1) Rémunération de la Société de Gestion
  - a) Commissions de souscription
  - b) Commission de gestion
  - c) Commission de cession et de mutation des parts

- d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
- e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

#### CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1) Régime des assemblées
- 2) Répartition des résultats
- 3) Provisions pour gros entretien
- 4) Conventions particulières
- 5) Régime fiscal
  - a) Les revenus réalisés par la SCPI, b) Les retraits ou cessions de parts de SCPI
- 6) Evaluation de la SCPI
- 7) Modalités d'information
- 8) Le rapport annuel
- 9) Les bulletins d'information
- 10) Démarchage et publicité

#### CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

- 1) La Société
  - a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux e) Adresse courrier, f) Forme juridique, g) Lieu de dépôt des statuts, h) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, i) Durée, j) Objet social, k) Exercice social, l) Capital actuel, m) Capital statutaire maximum et minimum.
- 2) Administration : Société de Gestion nommée
  - a) Dénomination
  - b) Siège social
  - c) Bureaux
  - d) Adresse courrier
  - e) Nationalité
  - f) Forme juridique
  - g) Inscription au registre du commerce et des sociétés
  - h) Numéro d'agrément AMF
  - i) Objet social
  - j) Capital
  - k) Directoire de la Société de Gestion
  - l) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
- 3) Conseil de Surveillance de la SCPI
  - a) Attributions
  - b) Nombre de membres - Durée de leur mandat
  - c) Composition du Conseil de Surveillance au 28 juin 2018
  - d) Renouvellement, candidatures, désignation.
- 4) Commissaires aux comptes
- 5) Dépositaire
- 6) Expert externe en évaluation
- 7) Médiation
- 8) Information

Nom, adresse et numéro des personnes responsables de l'information relative à la SCPI.

## AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- la durée de détention recommandée dans la SCPI Accimmo Pierre est de 10 ans au minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- l'investissement dans les parts de la SCPI Accimmo Pierre présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI Accimmo Pierre dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :

\* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;

\* le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions.

\* la SCPI Accimmo Pierre ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente et le prix de vente.

- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;

- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;

- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.

- votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

## INTRODUCTION

### 1) Préambule

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

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas se transformer en OPCI lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 janvier 2011, en conséquence de la collecte en cours et au vue de la réglementation actuellement applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

### 2) Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société

La SCPI ACCIMMO PIERRE (la « Société » ou la « SCPI »), créée le 17 juillet 1989 sous la forme d'une Société Civile Immobilière, résulte d'une part de la fusion, en date du 22 juin 1990, de six sociétés civiles immobilières créées à l'origine par la Banque Industrielle et Mobilière Privée (devenue Dexia Banque Privée), propriétaires chacune d'un immeuble à usage industriel ou d'activités, et d'autre part de la transformation, à cette même date, de la Société ainsi constituée en Société Civile de Placement Immobilier. Les opérations de fusion qui ont porté les capitaux propres à 38.461.000 Francs, ont alors permis de regrouper un patrimoine immobilier qui représentait plus de 20 000 m<sup>2</sup>, situé en province pour plus de 5/6<sup>e</sup> des surfaces louées.

Lors de l'assemblée générale du 30 mars 1992, les associés de la Société ACCIMMO PIERRE ont adopté le principe de la variabilité du capital.

Au 1<sup>er</sup> avril 1992, la Société de Gestion Commerciale Privée (S.G.C.P.), filiale de la Banque Commerciale Privée (B.C.P.) qui recherchait une structure pouvant servir de support immobilier à un contrat d'assurance ACAVI (filiale du groupe AXA – société AXIVA), a repris la gérance d'ACCIMMO PIERRE (assemblée générale du 30 mars 1992).

Le 31 mars 1995, la Société PARTENAIRES GERANCE PRIVEE, 22, rue de l'Arcade - 75008 PARIS, agréée par la Commission des Opérations de Bourse en tant que société de gestion de SCPI sous le n° SG-SCPI 95.35 du 5 mai 1995, a été nommée société de gestion d'ACCIMMO PIERRE, suite à la démission de la S.G.C.P.

De l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 1998 à août 2007, la Société PARTENAIRES GERANCE SOPROFINANCE a assuré la gestion d'ACCIMMO PIERRE en remplacement de la Société PARTENAIRES GERANCE PRIVEE.

L'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2001 a approuvé l'apport à ACCIMMO PIERRE d'un entrepôt situé à Saint Jean de la Ruelle (45) d'une surface de 12 409 m<sup>2</sup> appartenant à une SCI particulière (SCI Mercure).

Depuis le 20 août 2007, le gérant statutaire de la société est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (BNP PARIBAS REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000031, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 4.309.200 euros, dont le siège est 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

Le 27 avril 2012, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE).

BNP Paribas REIM FRANCE (la « Société de Gestion »), société de gestion de portefeuille du groupe BNP PARIBAS, gère au 31 décembre 2018, 13 SCPI dont ACCIMMO PIERRE et 18 OPCI.

Au 31 décembre 2018, la valeur des actifs gérés par BNP Paribas REIM France est supérieure à 13,4 Mds €. Les titres des fonds gérés par BNP Paribas REIM France sont répartis entre près de 99 000 associés.

### 3) Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI ACCIMMO PIERRE a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, principalement composé d'immeubles de Bureaux situés à Paris, en région parisienne et sur les grands marchés régionaux et, à titre accessoire, d'autres typologies d'actifs (résidentiel,...).

Les investissements sont concentrés sur des immeubles de Bureaux situés sur des zones tertiaires établies. Cette politique d'investissement n'exclut cependant pas d'autres natures d'actifs d'immobilier d'entreprise (commerces, locaux de logistique et de messagerie par exemple). La prestation technique des immeubles ou leur possible mise aux normes environnementales et énergétiques est prise en grande considération.

Les acquisitions peuvent porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier. Il peut s'agir en particulier d'immeubles (livrés ou en l'état futur d'achèvement) et de droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non).

Les investissements peuvent être financés en fonds propres (augmentation de capital, utilisation de la trésorerie disponible, réinvestissement de produits de cession), ou par recours à l'emprunt (bancaire ou non, direct ou indirect), ou encore par prêt d'associé, dans la limite des autorisations accordées chaque année par l'Assemblée Générale.

En effet, l'assemblée générale peut autoriser la société de gestion à contracter des emprunts, après avis du conseil de surveillance, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle juge convenables, dans la limite d'un montant maximum déterminé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI. Cet effet de levier maximum est également exprimé suivant les modalités précisées dans la Directive 2011/91/UE (AIFM). L'assemblée générale peut également autoriser la mise en place de sûretés dans le cadre de ces emprunts. La société de gestion doit, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne peuvent exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI mènera également une politique d'arbitrage et de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité du patrimoine détenu.

Elle pourra donc procéder à des travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, 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.

La SCPI pourra également céder des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant. Les réinvestissements se font en immobilier d'entreprise.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF, toute modification de la politique d'investissement initiale nécessitera de demander un visa de l'AMF qui doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion.

#### **4) Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI**

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que l'associé conserve le produit pendant 10 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

**Risque de perte en capital** : Le capital que l'associé investit dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé et peut donc être perdu. La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

**Risque de liquidité** : En cas de demande de rachat de ses parts par la SCPI, la demande de l'associé pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription ou l'associé pourrait devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Si l'associé opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder ses parts à un prix inférieur au prix de sa souscription est plus important.

**Risque de marché** : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, l'associé risque de perdre tout ou partie de son investissement.

**Risques liés au recours à l'endettement** : Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

#### **5) Capital – variabilité du capital**

Le capital d'origine résultant de la fusion du 22 juin 1990 était de 38.461.000 Francs divisé en 38 461 parts de 1.000 Francs de nominal, entièrement libérées. L'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2001, après avoir augmenté le capital par création de 7 818 parts nouvelles attribuées à la SCI Mercure en rémunération de son apport, a décidé la conversion de la valeur de la part et du capital en Euros avec ajustement de ces montants à l'Euro supérieur par incorporation de primes d'émission.

Le capital social statutaire maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 3 000 000 000 €.

Le capital social statutaire maximum peut être réduit ou augmenté par une 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 intervenus.

Au 31 décembre 2018, le capital social effectif d'ACCIMMO PIERRE s'élevait à 1 934 169 543 € divisé en 12 641 631 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune.

En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin d'information, les mouvements de capital constatés au cours de la période analysée.

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 maximum statutaire.

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

- o Capital légal minimum, soit 760 000 euros
- o 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire
- o 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

Il ne peut pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## **6) Responsabilité des associés**

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 10 des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

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

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés

En tant qu'associé de la SCPI, c'est-à-dire en tant qu'acquéreur de titres financiers, les relations de l'investisseur avec la SCPI sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Tout litige pouvant naître dans le cadre de cette relation sera soumise à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

En signant son bulletin de souscription, l'investisseur s'engage à apporter les sommes convenues à la SCPI selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la présente note d'information et les statuts. Il certifie également comprendre tous les risques décrits dans la présente note d'information.

### **1) Composition du dossier de souscription**

En cas d'émission de parts nouvelles, chaque souscripteur reçoit, préalablement à la souscription sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier complet comprenant :

1. Les statuts de la société ;
2. La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
3. Le bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours;

Le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF ou sont mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Un exemplaire papier de tous les documents ici mentionnés doit être fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

### **2) Modalités de versement du montant des souscriptions**

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Le montant de la souscription doit être versé dans son intégralité lors de la souscription.

### **3) Parts sociales**

#### **a) Valeur nominale**

Le nominal des parts est de cent cinquante-trois euros (153 euros).

#### **b) Prix de souscription**

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de cent cinquante-trois euros (153 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et, à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la Société conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. Cette dernière valeur est de 2 709 996 648,60 € soit 214,37 € par part au 31 décembre 2018. Elle a fait l'objet d'une résolution pour approbation lors de l'assemblée générale de la Société qui s'est tenue le 14 juin 2019. Pour comparaison, la valeur de reconstitution de la Société au 31 décembre 2017 était de 2 319 999 619,16 € soit 209,95 € par part.

Le conseil de surveillance du 25 mars 2019 a donné son accord pour modifier le prix de souscription sur la base de la valeur de reconstitution au 31 décembre 2018.

Le conseil de surveillance du 25 mars 2019 a suivi la préconisation de la société de gestion de porter le prix de souscription à 203 € par part.

#### Prix de souscription des parts à compter du 8 avril 2019

- Valeur nominale : 153 euros
- Prime d'émission : 50 euros
- Prix de souscription : 203 euros

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

#### Commission de souscription

Conformément aux dispositions statutaires, une commission de souscription de 10 % HT (12% TTC en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2019) du prix de souscription hors commission de souscription TTC soit 18,13 euros HT (ou 21,76 euros TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2019), est prélevée sur le produit de chaque souscription.

### **c) Forme des parts**

Les parts sont nominatives.

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

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

### **4) Nombre minimum de parts à souscrire**

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à une (1) part lors de sa première souscription.

### **5) Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la Société de Gestion BNP Paribas REIM France et par les réseaux distributeurs.

### **6) Jouissance des parts**

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2017, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Cette date est également précisée dans le bulletin d'information et dans le bulletin de souscription.

Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en avril 2017 : jouissance des parts à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2017.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

### **7) Conditions de souscription - Modalités de calcul du prix de souscription**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêlée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### **8) Agrément**

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les huit (8) jours qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts, auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts sur le marché secondaire.
- la cession, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

### 1) Retraits

#### a) Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

#### b) Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

Pour exemple : pour un retrait effectif le 3 février 2019, les parts objets de ce retrait porteront jouissance jusqu'au 28 février 2019.

#### c) Prix de retrait des parts à compter du 8 avril 2019

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait :

- o Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription hors taxes.
- o Consécutivement à l'augmentation du prix de souscription dans les conditions arrêtées ci-dessus, l'associé se retirant perçoit, sur la base du prix de souscription de 203 euros, une somme de 184,87 euros par part qui se décompose de la façon suivante :

Prix de souscription 203,00 euros

Commission de souscription HT - 18,13 euros

*(la commission de souscription est de 10 % HT du prix de souscription hors commission de souscription TTC, soit 18,13 euros HT)*

Valeur de retrait 184,87 euros

- o Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de dix (10) jours ouvrés.

Dans le cas où, au bout de trois (3) mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

- o Celui-ci est assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement, s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.
- o La valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### d) Gestion du risque de liquidité

La Société de Gestion a mis en œuvre une politique de gestion du risque de liquidité propre à la SCPI et prenant en considération la politique d'investissement de cette dernière. Les outils de gestion mis en place permettent d'assurer un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Les outils de mitigation (atténuation des risques) adoptés par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion de la SCPI sont :

- Le suivi des ratios réglementaires, des ratios statutaires et des limites prévues dans la documentation de la SCPI;
- La vérification de l'endettement ;
- Les simulations de situations de stress pour une SCPI à capital variable.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a en effet mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers. La Direction Financière contrôle (en premier niveau) les résultats de ces « stress-tests » en fonction des prévisions.

La Société de Gestion indique dans le rapport annuel l'ensemble des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF et notamment le niveau de levier auquel la SCPI a recours ainsi que tout changement éventuel du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI.

#### e) Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider de constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Au jour du visa de la présente note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

#### **f) Blocage des retraits**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers 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 générales aux cessions**

#### **a) Registre des transferts**

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société, ainsi qu'aux tiers dans le cas d'une cession réalisée sur le marché secondaire prévu au Chapitre II-3) de la présente note d'information.

#### **b) Cessions sans intervention de la Société de Gestion**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« marché de gré à gré »).

La cession de parts à un acquéreur est libre, sous réserve de la clause d'agrément qui figurent au d) ci-après, et de ne pas constituer une cession à une *US Person* telle que définie à l'article c) ci-après.

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. Le droit d'enregistrement proportionnel de 5% (en vigueur au jour de la publication de la présente note) du montant de la transaction est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Une telle cession donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Chapitre III-1) c) de la présente note d'information.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

#### **c) Cession à une US Person**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, « Securities and Exchange Commission ».

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

#### **d) Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) 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 (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

### **3) Marché secondaire**

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué au Chapitre II 1-e) ci-dessus, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **a) Pièces à envoyer à la Société**

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI ACCIMMO PIERRE.

Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion et sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 3) i) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

#### **b) Formulaire Modification/Annulation**

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

#### **c) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus au premier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

#### **d) La Société ne garantit pas la revente des parts**

#### **e) Délai de versement des fonds**

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

#### **f) Registre des ordres de vente et d'achat**

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

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

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

#### **g) Périodicité des prix d'exécution**

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

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

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

Le prix d'exécution est publié le jour même de son établissement, sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI ACCIMMO PIERRE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi précédent le deuxième mercredi de chaque mois, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin d'information et par le site internet de la Société de Gestion.

Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

#### **h) Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

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

#### **i) Durée de validité d'un ordre de vente**

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

#### **j) Couverture des ordres**

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



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

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

#### **k) Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

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

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

### **CHAPITRE III - FRAIS**

#### **1) Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

##### **a) Commission de souscription**

Afin de collecter les capitaux et réaliser les investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée à 10 % HT soit 12% TTC en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note) au maximum du prix de souscription des parts, hors commission de souscription TTC.

##### **b) Commission de gestion**

Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard etc., paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion qui est fixée à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 à 8,75% hors taxes au maximum (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation) des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et des autres produits encaissés, notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L. 214-115 du code monétaire et financier. La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, consommations d'eau et 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.

##### **c) Commission de cession et de mutation de parts**

- Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 76,23 Euros TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ;
- Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission calculée sur le montant de la transaction dont les modalités précises feront l'objet d'une convention séparée entre la Société et la Société de gestion qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'assemblée générale du 14 juin 2004 a fixé cette commission à 4% HT maximum, soit actuellement 4,80 % TTC (en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note), de la somme revenant au vendeur.

##### **d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission de cession de 2,5 % HT du montant des ventes ou des échanges, payés à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 1% HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société de Gestion, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

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

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

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1) Régime des assemblées**

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

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

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à **760.000 euros**. Si le capital est supérieur à 760.000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre **760.000** et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

### **2) Répartition des résultats**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

### 3) Provision pour gros entretiens

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

### 4) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou toute autre personne 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'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert accepté, indépendant de celle-ci.

### 5) Régime fiscal

**Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI ACCIMMO PIERRE est une SCPI de rendement.

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

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

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

#### a) Les revenus réalisés par la SCPI

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

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

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

#### 1. Les revenus issus des produits locatifs

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

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

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

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

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

#### **Régime du micro foncier :**

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

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

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

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

### Régime du réel :

Il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel. Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI

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

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

- la partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros ;
- la partie du déficit non imputable du revenu global (c'est-à-dire les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2018 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

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

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

Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2028).

Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2024), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS et prélèvement de solidarité) au taux global de 17,2 %. (Taux en vigueur depuis le 01/01/2019).

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

#### > Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20% pour la fraction du revenu net imposable inférieur à 27 519 € et de 30% pour la fraction du revenu net imposable supérieur à ce plafond.

Ces taux ne s'appliquent toutefois pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ces mêmes taux.

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

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

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

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

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

#### > Associés personnes morales non-résidents de France

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

## 2. Les revenus financiers

Les revenus financiers se composent des revenus issus des participations dans des OPCI et/ou des placements de trésorerie.

#### > Associés personnes physiques résidents de France

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

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

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

Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la société de gestion une attestation complétée et signée (le formulaire « *dispense de prélèvement SCPI* » peut être téléchargé via le site [reim.bnpparibas.fr](http://reim.bnpparibas.fr), rubrique « *documentation* »).

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

La fraction de CSG afférente aux revenus soumis à imposition forfaitaire n'est plus déductible du revenu global imposable. La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre des prélèvements forfaitaires obligatoires est opérée par la société de gestion qui reverse le montant à l'administration fiscale.

#### > Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont en principe pas imposables en France. Cependant, les dividendes d'OPCI distribués aux actionnaires non-résidents font, en principe, l'objet d'une retenue à la source en France, dont le taux a été aligné sur le prélèvement forfaitaire unique, à savoir 12,8%. Toutefois, ce taux est porté à 75% lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un Etat ou territoire non coopératif (ETNC). Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%). Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux véhicules d'investissements.

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

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé. La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

#### > Associés personnes morales non-résident de France

Les revenus financiers ne sont, en principe, pas imposables en France. Cependant, les dividendes distribués aux actionnaires non-résidents font en principe l'objet d'une retenue à la source en France au taux de 30%. Ce taux sera réduit à 28% en 2020, 26,5% en 2021 et 25% à compter de 2022. Toutefois, ce taux est porté sur justificatif envoyés à la société de gestion à :

- 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans UE ou EEE ;
- 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif (OPC) ayant son siège dans UE ou EEE et présentant des caractéristiques similaires à celles des OPC Français.

Le taux est de 75% lorsque le bénéficiaire est une personne résidente d'un ETNC. Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%). Ces taux de retenue à la source peuvent être réduits conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions aux véhicules d'investissements.

### **3. Les plus-values de cession d'immeubles**

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

#### > Associés personnes physiques

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble. Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Celles-ci sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2% pour les résidents et les non-résidents hors EEE.

Les résidents de l'EEE et de Suisse, sur présentation d'une attestation d'affiliation à un régime de sécurité social étranger, ne sont imposés au titre des prélèvements sociaux sur ces plus-values qu'au taux de 7,5%.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 6% pour chaque année de détention de la 6<sup>ème</sup> à la 21<sup>ème</sup> année ;
- 4% la 22<sup>ème</sup> année ;

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

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 1.65% pour chaque année de détention de la 6<sup>ème</sup> à la 21<sup>ème</sup> année ;
- 1.6% la 22<sup>ème</sup> année ;
- 9% pour chaque année de détention de la 23<sup>ème</sup> à la 30<sup>ème</sup> année ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**> Associés personnes morales non-résidents de France**

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

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

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

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire basé sur le taux d'impôt sur les sociétés alors en vigueur. Ce taux sera réduit à 28% en 2020, 26,5% en 2021 et 25% à compter de 2022.

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

**b) Les retraits ou cessions de parts de SCPI**

**> Associés personnes physiques**

En cas de retrait ou de cession de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de retrait ou de cession.

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

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

Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.

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

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

**> Associés personnes morales résidents de France**

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

**> Associés personnes morales non-résidents de France**

Comme pour les associés personnes physiques, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de retrait en vigueur ou le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de retrait ou de cession.

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

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

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

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

**6) Evaluation de la SCPI**

Le régulateur prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et de leurs éventuelles autres activités. La sélection des experts externes en évaluation est présentée pour avis au Conseil de Surveillance par la Société de Gestion.

Il importe de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion.

Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Ces deux dernières valeurs sont arrêtées chaque année par la Société de gestion.

**a/ La valeur comptable**

La valeur comptable de la SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme « valeurs bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

#### b/ La valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

- La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte d'une appréciation par l'expert externe en évaluation des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées au 2° du I de L. 214-115 du code monétaire et financier.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

- La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle correspond aux actifs non immobiliers de la SCPI déduction faite de ses dettes et tient compte des plus-values ou moins-values latentes sur actifs financiers.

#### c/ La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine

### 7) Modalités d'information

#### a) Le rapport annuel

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

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

#### b) Les bulletins d'information

La Société de Gestion diffuse un bulletin d'information qui contient :

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

### 8) Démarchage et publicité

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts de la SCPI.

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

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

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

### 1) La Société

- Dénomination sociale** : ACCIMMO PIERRE
- Nationalité** : Française
- Siège social** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
- Bureaux** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

- e) **Adresse courrier** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
- f) **Forme juridique** : ACCIMMO PIERRE a le statut de société civile, à capital variable, faisant offre au public de ses titres (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les dispositions de l'article L. 231-1 du Code de Commerce, les articles L. 214-24, L. 214-114 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- g) **Lieu de dépôt des statuts** : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
- h) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : la Société est immatriculée sous le n° 351 380 472 RCS NANTERRE
- i) **Durée** : la Société est constituée pour une durée de 50 années à compter du 17 juillet 1989, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- j) **Objet social** :

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle 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.

L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.

- k) **Exercice social** : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- l) **Capital actuel** : Au 31 décembre 2018 le capital social s'élève à 1 934 169 543,00 euros, divisé en 12 641 631 parts de 153 euros de nominal.
- m) **Capital statuaire maximum et minimum** : le capital social maximum statuaire est de 3 000 000 000 euros et peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous les moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire, à condition que le capital effectif ne devienne pas inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :
  - o Capital légal minimum, soit 760 000 euros
  - o 10 % (dix pour cent) du capital social statuaire
  - o 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

## 2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion doit gérer la Société en conformité avec la réglementation applicable.

- a) **Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP PARIBAS REIM France)
- b) **Siège social** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
- c) **Bureaux** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
- d) **Adresse courrier** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad- 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
- e) **Nationalité** : Française.
- f) **Forme juridique** : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
- g) **Inscription au registre du commerce et des sociétés** : N° 300 794 278 RCS NANTERRE Code APE : 6832 A.
- h) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007.
- i) **Agrément AIFM** en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
- j) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.
- k) **Capital** : 4.309.200 euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
  - BNP Paribas (63,43 %)
  - BNP Paribas Real Estate, filiale à 100 % de BNP Paribas (36,57 %)
- l) **Directoire de la Société de Gestion** :

Présidente : Mme Sigrid Duhamel

Membres :

- M. Cyril de Francqueville, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising, du Développement et du Marketing
- Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
- M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'investissement, de l'arbitrage et de l'Asset Management
- M. Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management

### m) Conseil de surveillance de la Société de Gestion :

Président : M. Frédéric Janbon, CEO BNP Paribas Asset Management

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

Membres :

- Mme Sylvie Fossex-Freville, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal,
- M. Guillaume Brateau, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances
- Mme Claire Roborel de Climens, Global Head of Private and Alternative investments BNP Paribas IFS Offering



Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

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

#### a) Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de sept membres au moins et de onze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans.

#### c) Composition du Conseil de surveillance au 14 juin 2019

Le conseil de surveillance est composé des onze (11) membres suivants :

M. Christian BOUTHIE	Vétérinaire retraité. Président de la SCPI. 12, avenue de Grimardet 46300 GOURDON
M. Franck BARBÉ	Responsable du contrôle interne d'une direction d'EDF SA 50 rue Robert Thomas 95390 SAINT PRIX
M. Philippe BIANCHI	Retraité et membre du comité consultatif de l'AFER (Association française Epargne et Retraite) 91 avenue Loucheur 62780 TREPIED-CUCQ
M. Pierre BILLON	Retraité et administrateur de Metabolium 13 rue Jouvencel – 78000 VERSAILLES
Mme Edith DEBOUDÉ	Gestion et valorisation d'un patrimoine immobilier professionnel, société cotée (Secrétaire Générale) 5 rue Choron 75009 PARIS
M. Patrick KONTZ	Retraité de la gendarmerie. Vice-Président de la SCPI. 248, chemin de Millas 40600 BISCARROSSE
M. Christian LEFEVRE	Ingénieur BNP Paribas Assurance (Cardif) Montée du Sault 07170 LAVILLEDIEU
M. François MICHARD	Investisseur privé gestionnaire de patrimoine personnel 58 ter avenue Sainte Marie 94160 SAINT MANDE
M. Bertrand de SAINT-EXUPERY	Conseil en informatique 8 rue de l'Ouest 92600 Asnières-sur-Seine
AXA France VIE, représentée par M. Arnaud LEHUEDE, gérant d'une Société d'assurance vie Membre de conseils de surveillance de SCPI Tour Majunga – 6 Place de la Pyramide 92908 Paris La Défense	
SCI GAIA représentée par M. André PERON, directeur administratif et financier d'un groupe agroalimentaire 1 Milin Nevez 29800 Plouédern	

#### d) Renouvellement, candidatures, désignation

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

### 4) Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a nommé, pour une durée de six ans, aux fonctions de :

Commissaire aux comptes titulaire:

KPMG SA représentée par Monsieur Pascal Lagand

2 avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex

Commissaire aux comptes suppléant:

KPMG AUDIT FSI

2 avenue Gambetta, Tour Eqho, 92066 Paris La Défense Cedex

### 5) Dépositaire

La SCPI a désigné BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Société en Commandite par Actions, dont le siège social est situé au 3, rue d'Antin – 75002 Paris (adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin) en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

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

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,
- l'affectation des produits de la SCPI

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

#### **6) Expert externe en évaluation**

La société Jones Lang Lasalle, dont le siège est 40/42 rue La Boetie 75008 PARIS, a été nommée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, dans cette fonction par l'assemblée générale du 11 juin 2014 pour une durée de cinq (5) ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

#### **7) Médiation**

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

#### **8) Information**

La personne responsable de l'information est :

Madame Sandra THIBERVILLE

Adresse postale : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél : +33 (0) 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information

Madame Sigrid DUHAMEL

Présidente du Directoire de BNP PARIBAS REIM France

Société de gestion de portefeuille : BNP PARIBAS REIM France

#### **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° 19-32, en date du 20 décembre 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.