FRANCE INVESTIPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



NOTE D'INFORMATION
MISE À JOUR LE 11 JUIN 2026

BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur durable d'un monde qui change

FRANCE INVESTIPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL FIXE
IMMATRICULÉE SOUS LE N°339 299 059 R.C.S. NANTERRE
Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt

SOMMAIRE

INTRODUCTION
Préambule
Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société
Politique d'investissement de la SCPI
Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI
Date de souscription par les fondateurs
Responsabilité des associés

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES 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) Forme des parts
   c) Détermination du prix de souscription
4) Nombre minimum de parts à souscrire
5) Lieu de souscription et de versement
6) Jouissance des parts

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

CHAPITRE III – FRAIS
1) Rémunération de la Société de Gestion
   a) Souscription
   b) Gestion
   c) Cession
   d) Transfert
   e) Acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
   f) Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
2) Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion par l'assemblée générale

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ
1) Régime des assemblées
   a) Dispositions générales
   b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2) Répartition des résultats – Provisions pour gros entretien
3) Conventions particulières
4) Régime fiscal
   a) Les revenus réalisés par la SCPI
      1. Les revenus issus des produits locatifs
      2. Les revenus financiers
      3. Les plus-values de cession d'immeubles
   b) Les cessions de parts de SCPI
5) Evaluation de la SCPI
   a) La valeur comptable
   b) La valeur de réalisation
   c) La valeur de reconstitution
6) Modalités d'information
   a) Le rapport annuel
   b) Les bulletins d'information
7) Démarchage et publicité

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ
1) La Société
   a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h) Durée de la société, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel, l) Montant maximal du capital
2) Administration : Société de Gestion nommée
   a) Dénomination, b) Siège social
   c) Adresse postale d) Nationalité, e) Forme juridique, f) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, g) Numéro d'agrément AMF, h) Agrément AIFM, i) Objet social, j) Montant et répartition du 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 27 juillet 2022
   d) Renouvellement, candidatures, désignation
4) Commissaires aux comptes
   Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF
5) Dépositaire
6) Expert externe en évaluation
7) Information
   Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information

N° ADEME : FR200182_01XHWE

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 ;
- la durée de conservation recommandée dans la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE 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 d'entreprise;
- l'investissement dans les parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE 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 vente des parts dépend de l'offre et de la demande sur le marché secondaire peu liquide. Dans ces conditions les ventes pourraient être réalisées à des prix décotés ou il pourrait ne pas y avoir de vente s'il n'y a pas de demande d'acquisition. ;
  * la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE ne garantit ni la vente de vos parts ni leur 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 vente de vos parts à perte, 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

Préambule

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq (5) 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 mixte dans sa forme extraordinaire, en date du 11 janvier 2012, au vue de la règlementation 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.

Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société

La SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, (la « Société » ou la « SCPI »), dont le patrimoine est composé d'immeubles d'entreprise, résulte à l'origine, de la fusion-absorption par la société civile de placement immobilier (SCPI) INVESTIPIERRE 7 (constituée le 1er décembre 1986) des SCPI INVESTIPIERRE 1 à 6, décidée par leurs assemblées générales en date des 7 et 28 avril 2000, avec effet au 1er janvier 2000.

Ces SCPI, avaient été créées par la BANQUE NATIONALE DE PARIS avec VENDOME GESTION, qui faisait partie de son groupe.

VENDOME GESTION a été absorbée par voie de fusion par ANTIN VENDOME en 2000,

ANTIN VENDOME a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REIM en 2006.

Aujourd'hui, la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE résulte de la fusion-absorption par la SCPI INVESTIPIERRE de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE-FRANCE PIERRE gérée également par la société BNP PARIBAS REIM, fusion décidée par les Assemblées Générales de ces deux SCPI en date du 11 janvier 2012.

Antérieurement à l'absorption de la société IMMOBILIERE PRIVEE-FRANCE PIERRE, le capital d'INVESTIPIERRE était de 204 904 032 euros.

En effet, à l'issue de la fusion des SCPI INVESTIPIERRE 1, 2, 3, 4, 5 et 6, décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2000 d'INVESTIPIERRE 7 (devenue INVESTIPIERRE), il avait été porté à 1 343 633 000 francs.

Lors de la conversion du capital en euros par l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2001, avec effet au premier juillet 2001, il avait été décidé d'arrondir la valeur nominale des parts de 1000 F à 152,50 euros, et d'augmenter en conséquence le capital social pour le porter de 1 343 633 000 F à 1 344 082 344,47 F, par élévation du nominal de chaque part existante. Cette Assemblée Générale avait ensuite constaté que le capital social après conversion en euros était fixé à 204 904 032,50 euros, divisé en 1 343 633 parts de 152,50 euros ; l'article 6 " Capital Social" des statuts avait été modifié en conséquence.

Depuis le 27 janvier 2012, date de la constatation de la réalisation définitive de la fusion à l'issue du traitement des rompus, le capital de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE est de 257 233 950 euros et se compose de 1 686 780 parts d'une valeur nominale de 152,50 euros chacune.

Le capital de la SCPI est fixe.

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 2019, essentiellement 13 SCPI dont FRANCE INVESTIPIERRE et 19 OPCI.

Au 31 décembre 2019, la valeur des actifs gérés par BNP PARIBAS REIM France est supérieure à 13,4 Mds €, répartie sous la forme de parts détenues par près de 99 000 associés.

Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI France Investipierre détient un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, réparti sur la France entière. La SCPI a pour objectif de :

- Maintenir la diversification de son portefeuille d'actifs immobiliers tant en termes de nature économique que de localisation géographique des actifs en renforçant toutefois la part de la région parisienne dans son portefeuille ;
- De l'adapter aux exigences actuelles du marché par des travaux de rénovation et de mise aux normes environnementales et énergétiques.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.
La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental
Les investissements se concentrent sur des natures d'actifs comparables à celles détenues aujourd'hui avec l'ambition d'acquérir des immeubles présentant un risque locatif maîtrisé et situés dans les quartiers d'affaires des métropoles françaises pour les bureaux ou sur des zones commerciales établies pour les commerces, et, à titre accessoire, d'autres typologie (résidentiels, ...).
Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). Elles sont financées en fonds propres et/ou par recours à l'emprunt.
La SCPI mène également une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité technique et environnementale du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
Enfin, la SCPI cède également des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel.

La SCPI est autorisée à détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

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. Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la SCPI peut contracter des emprunts, ainsi que souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, SCPI, soit un effet de levier maximum de 1,33 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). Il est précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10% de ladite valeur. Des sûretés peuvent être mises en place dans le cadre de ces emprunts.
Ce taux d'endettement a été validé en assemblée générale ordinaire et pourra être modifié dans les mêmes conditions.
La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

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.

<u>Les principaux risques liés à un investissement dans la SCPI</u>
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 au 31 décembre 2019. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une classe de risque 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 : L'associé peut vendre ses titres de gré à gré ou les vendre par le biais du marché secondaire organisé par la Société de Gestion et dont le fonctionnement est décrit dans cette note d'information. En cas d'absence de contreparties à l'achat, l'associé ne pourra pas céder ses parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de réalisation. 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 du 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.

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

Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM France et au niveau de la SCPI :

- Au niveau de BNP Paribas REIM France

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

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

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

- Au niveau de la SCPI

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

Date de souscription par les fondateurs :
INVESTIPIERRE 7, devenue successivement INVESTIPIERRE puis FRANCE INVESTIPIERRE, a été constituée le 1er décembre 1986.

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 de l'article 12 des statuts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à hauteur de sa part dans le capital de la Société (mise à jour à la suite de l'Assemblée Générale du 5 juillet 2005).
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 naitre 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 GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

En cas d'augmentation de capital de la Société, les principes suivants s'appliqueraient :

1) Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- Les statuts de la Société ;
- Le bulletin de souscription en triple exemplaire, dont l'un destiné à la Société, le deuxième au financement, et le troisième au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours ; et
- Le dernier bulletin d'information ; et
- Le dernier rapport annuel, fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou 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.
Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

3) Parts sociales

a) Valeur nominale

Le nominal des parts est de 152,50 €.

b) Forme des parts

Les parts sont essentiellement 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.

c) Détermination du prix de souscription

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix comprise entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

4) Nombre minimum de parts à souscrire

Aucun minimum n'est requis.

5) Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion et par les réseaux distributeurs.

6) Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.
Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

1) Dispositions générales aux cessions

a) Registre des transferts

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

b) Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet www.reim.bnpparibas-am.com ou encore auprès des distributeurs.

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

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

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

c) Formulaire Modification/Annulation

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

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

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

e) La Société ne garantit pas la revente des parts

f) Droit d'enregistrement

Le Code Général des Impôts applique au transfert de droits sociaux un droit d'enregistrement de 5 % (en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note) du montant de la transaction. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

g) Délai de versement des fonds

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

2) Registre des ordres d'achat et de vente / Marché secondaire

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

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-am.com et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone,...).

a) Périodicité des prix d'exécution

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

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

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

Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, sur le site Internet www.reim.bnpparibas-am.com et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, cette périodicité est hebdomadaire et le prix d'exécution fixé le jeudi à 12 heures ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation hebdomadaire, 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 mercredi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site internet de la Société de Gestion etc.).
Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b) Mode de transmission des ordres

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

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

c) Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant l'arrivée de la fin 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.

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

e) Exécution des ordres

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

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

f) Blocage du marché des parts

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

3) Cession sans intervention de la Société de Gestion

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible sous réserve de la clause d'agrément ci-dessous, et de ne pas constituer une cession à une US Person (telle que définie ci-après). Elle donne lieu au paiement de frais de 35 € HT par dossier avec un maximum de 100 € HT par transaction, à la charge de l'acquéreur. Le transfert des parts est réalisé lorsque la Société de Gestion a reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé cerfa) dûment enregistrée par l'administration fiscale.
La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

4) 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'US Securities 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.

5) 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 un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.
Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée 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 à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2346 et suivants du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause.

CHAPITRE III – FRAIS

1) Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

a) **Une commission de souscription** qui ne pourra excéder 8 % HT au maximum du prix de souscription des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier.

b) **Une commission de gestion** assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits nets encaissés par la Société (ou par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société) et qui ne pourra pas excéder 8,5% H.T., à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :
   - Des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux.
   - Du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
   - Des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales.

Tous les autres frais, qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus, sont à la charge de la SCPI à savoir notamment : les frais nécessaires à l'acquisition et à l'entretien du patrimoine, le coût des travaux et tous honoraires y afférents, les honoraires de location et de relocation versés aux intermédiaires, les charges non récupérables sur les locataires, les frais d'expertise des immeubles, les frais de contentieux, le coût des publicités et publications légales : dossiers de souscription, rapports annuels, bulletins d'information.

Une partie de la rémunération perçue par la Société de Gestion pourra faire l'objet d'une rétrocession au profit de l'Asset Manager, au titre des prestations d'*asset management* immobilier fournies par celui-ci.

c) **Une commission de cession** de titres de la Société, assise sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévue à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale.

L'assemblée générale du 17 juin 2002 a fixé cette commission de cession à 4% HT de la somme revenant au vendeur.

d) **Une commission de transfert** d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € HT par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.

e) Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, payées dans les conditions ci-après :

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 ou l'échange 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 telle qu'arrêtée dans le tableau ci-après (i) du prix de cession net vendeur de l'actif immobilier détenu en direct (ii) ou du prix échangé des actifs immobiliers ou des droits réels détenus en direct par la SCPI, ou (iii) la valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des filiales (au prorata de la quote-part cédée).

Cette commission de cession sera payée comme suit : Pour moitié hors taxes du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale) à la signature de l'acte de vente ou d'échange, puis seconde moitié hors-taxes du montant net revenant à la Société (ou le cas échéant à sa filiale) suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Commission de cession sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5 % H.T.

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10%	2 % H.T.

- 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 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

f) Une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

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

2) Autres rémunération accordées à la Société de Gestion par l'assemblée générale

Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit cinq types de commission pour lesquelles la Société de Gestion est rémunérée, toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire en application de l'article 422-198 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1) Régime des assemblées

a) Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- Par le Conseil de Surveillance ;
- Par le Commissaire aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par les liquidateurs, 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 règlementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas-am.com. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires 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.

Tout associé peut participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement.

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. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 majorité définies pour les assemblées générales .

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

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

2) Répartition des résultats - Provisions pour gros entretien

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice 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, notamment la provision pour grosses réparations, 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 des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.
Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.
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 (5) ans. Les dépenses de gros entretiens sont *« les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement* ».
Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des actifs immobiliers.
Le montant de ces provisions pour gros entretiens est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

3) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.
Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un expert accepté, indépendant de celle-ci.

4) Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à compter du 1er janvier 2020 et sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La SCPI FRANCE INVESTIPIERRE est une SCPI de rendement.
Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux associés de sociétés civiles de placement immobilier 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 01/01/2018).

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

> Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20% 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 bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)
Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résidents de France
Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés (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, 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 bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)
Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

> Associés personnes morales non-résident de France
Les 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 d'IS en vigueur au jour de la distribution.
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 6ème à la 21ème année ;
- 4 % la 22ème année ;

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

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

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

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.
A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.
Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 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 bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la société de gestion.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les personnes physiques, la Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.
L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.
Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.
La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire basé sur le taux d'impôt sur les sociétés alors en vigueur.
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 cessions de parts de SCPI

> Associés personnes physiques

En cas de cession de parts de SCPI, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.
Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.
La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.
Les mêmes abattements pour durée de détention s'appliquent.
Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.
Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE 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 de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel, sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

> Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les associés personnes physiques, la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandaté à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, la Société de Gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la demande de cession.
Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.
La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix de souscription ou le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.
Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles
Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

5) 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 bilancielles ». 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.

6) Modalités d'information

a) Le rapport annuel

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale 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 cession 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.

7) 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.
Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ; la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE remplit cette condition.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que toute publicité doit mentionner :
- La dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, sa date, le numéro du visa et
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1) La Société

a) **Dénomination sociale** : *FRANCE INVESTIPIERRE*
b) **Nationalité** : Française
c) **Siège social**: Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux
d) **Bureaux et adresse courrier :** Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux
e) **Forme juridique** : FRANCE INVESTIPIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et les articles R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
f) **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
g) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : la Société est immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 339 299 059.
h) **Durée** : La Société est constituée pour une durée qui expirera le 31 décembre 2084, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
i) **Objet social** : La Société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, 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, ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, 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 procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, directement ou indirectement, 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.
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.
j) **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
k) **Capital actuel** : Le capital social s'élève à 257 233 950 €, divisé en 1 686 780 parts de 152,50 € nominal. Elles sont réparties entre 13 420 associés au 31 décembre 2019.
l) **Montant maximal du capital** : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les statuts donnent à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond qu'ils fixent à 500.000.000 € suite à l'Assemblée Générale Mixte du 11 janvier 2012, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts

2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par 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** : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
c) **Adresse postale :** 50 Cours de l'Ile Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
d) **Nationalité** : Française
e) **Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.
f) **Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE : 6832 A
g) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1er juillet 2007
h) **Agrément AIFM** en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
i) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers
j) **Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) intégralement détenue par BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding
k) **Directoire de la Société de Gestion**

Président	M. **Timothée RAULY**
Membres	M. Valentin MEYER, Directeur Général, M Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate M. Henri Romnicianu, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

m) **Conseil de Surveillance de la Société de Gestion**

Président : David BOUCHOUCHA, Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres :

- Anne BON
- SAS COLISEE GERANCE représentée par Monsieur Guillaume DEFRANCE
- Harold **DE VILLEMANDY,** Deputy manager central management

Les fonctions de gestion financière et/ou de risques assumés 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 les contrôles qu'il juge opportuns.
Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.
Il émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

Le paragraphe 1 de l'article 18 des Statuts prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de trois (3) ans ; toutefois, en cas de carence de candidature, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept, sans descendre au-dessous de trois.

c) Composition du Conseil au 11 juin 2026

Membres		*Fonctions*
Marie-France VUILLIER *Vice-Présidente*		Associé de sociétés familiales dont l'activité principale est le développement immobilier professionnel
Véronique AKOUN		Consultante indépendante en Finance. Membre de l'Institut Français des Administrateurs.

Jean-Luc BRONSART		Retraité de la fonction publique hospitalière. Investisseur privé
Christophe COUTURIER		Directeur générale ECOFI INVESTISSEMENT Directeur général BTP CAPITAL INVESTISSEMENT
François Xavier DECROCQ		Expert-comptable, Commissaire aux comptes Conseil en Entreprises
François FERRUS		Conseiller d'entreprise – Ancien conseiller Régional d'Ile de France et ancien membre du Cabinet du Premier Ministre.
Henry de GANAY		Directeur honoraire de la Banque de France depuis février 2022 Directeur juridique de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution jusqu'en février 2022
Alexandra LAFON		Employée de jeux
Patrick SCHARTZ		Responsable commercial Tesch
SPIRICA représentée par Dominique RAMAMONJISOA		Société d'assurance sur la Vie.
SACRA représentée par Stève BAUMANN		Fonds de retraite professionnelle supplémentaire Président du Directoire

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. Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum, et devra conserver au minimum cent parts pendant toute la durée de son mandat.
Cette dernière condition s'applique aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale du 10 juillet 2014.

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. Pour pouvoir se porter candidat au conseil de surveillance, un associé doit posséder au minimum 100 parts.

4) Commissaires aux Comptes

KPMG SA, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, 2 avenue Gambetta – Tour Eqho – 92066 Paris La Défense Cedex a été renouvelé comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans par l'assemblée générale du 17 juin 2022.

5) Dépositaire

La SCPI a **BNP PARIBAS S.A**, Société anonyme, dont le siège social est situé au 16 boulevard des Italiens, 75009 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 Cushman & Wakefield Valuation a été désignée à compter du 1er janvier 2025, dans cette fonction par l'assemblée générale du 11 juin 2024 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 2029.

7) Asset Management

L'*asset management* immobilier des actifs détenus par la SCPI est confié à BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENTReal Assets, société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 922 108 618 (l'"**Asset Manager**"), aux termes d'une convention de délégation conclue avec la Société de Gestion.

8) Property Management

La Société de Gestion pourra confier le *property management* immobilier des actifs détenus par la SCPI à un ou plusieurs administrateurs de biens (*property managers*) de son choix.

9) Information

La personne responsable de l'information est:
Monsieur Bertrand ALFANDARI Bureaux : 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280- 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : +33(0)1.55.65.23.55.

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information
Monsieur **Timothée RAULY**
Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles **L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF**, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°20-11, en date du 5 juin 2020.
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.