

# **ELYSÉES GRAND LARGE**

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE  
**110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 Courbevoie**  
**SIREN 931 862 007 RCS NANTERRE**

## **NOTE D'INFORMATION**

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	6
1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS : .....	6
2) CAPITAL .....	6
3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE ET REPARTITION DU PATRIMOINE.....	7
5) RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	9
<b>CHAPITRE I – Conditions Générales de souscription des parts</b> .....	13
1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE MIS A LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS .....	13
3) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE .....	13
4) JOUISSANCE DES PARTS .....	13
4) CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, LIEUX DE SOUCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	14
4.1 Modalités de calcul du prix de souscription .....	14
4.2 Prix de souscription d'une part jusqu'à nouvel avis.....	14
4.3 Restrictions à l'égard des « U.S. Persons » .....	15
4.4 Modalités de souscription et de versement .....	15
<b>CHAPITRE II - Modalités de sortie</b> .....	18
1) RETRAIT DES ASSOCIES .....	18
1.1 Principe du retrait .....	18
1.2 Prix de retrait .....	18
1.3 Modalités des retraits .....	19
1.3.1 Encadrement des retraits .....	19
1.3.2 Mode de transmission des demandes de retrait.....	19
1.3.3 Registre des demandes de retrait .....	19
1.3.4 Délai de remboursement des parts.....	19
1.3.5 Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus.....	19
1.3.6 Publication des retraits .....	19
1.3.7 Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement.....	20
1.4 Suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI .....	20
Rétablissement de la variabilité du capital.....	20
1.5 Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.....	21
2) CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE – SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL .....	21
2.1 Transactions opérées sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente .....	21
2.2 Modalités de validité des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire .....	21
2.2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente.....	22
2.2.2 Mode de transmission des ordres.....	22
2.2.3 Couverture des ordres .....	23
2.2.4 Restitution du trop perçu par la Société de Gestion.....	23
2.3 Suspension de l'inscription des ordres .....	23
2.4 Exécution des ordres sur le marché secondaire .....	23
2.4.1 Prix d'exécution.....	23
2.4.2 Périodicité de la détermination du prix d'exécution – modification de la périodicité.....	23
2.4.3 Exécution des ordres.....	24
2.4.4 Inscription sur le registre des associés .....	24
2.4.5 Publication du prix d'exécution .....	24
2.4.6 Délai de versement des fonds au vendeur .....	24

2.5 Blocage des cessions .....	24
3) CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHE DE GRE A GRE .....	24
4) JOUISSANCE DES PARTS ET PAIEMENT (marché secondaire et mutations) .....	25
5) DROIT D'ENREGISTREMENT .....	25
CHAPITRE III – Frais .....	26
CHAPITRE IV – Fonctionnement de la SCPI .....	28
1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES .....	28
1.1 Information des associés .....	28
1.2 Convocation .....	28
1.3 Participation - Représentation – Droit de vote .....	29
1.4 Vote par correspondance et par voie électronique .....	29
1.5 Vote par procuration .....	30
1.6 Quorum – Majorité .....	30
1.7 Consultation par correspondance .....	30
2) DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN .....	30
2.1 Répartition des bénéfiques .....	30
2.2 Provisions pour gros Entretien .....	31
3) CONVENTIONS PARTICULIERES .....	31
4) DEMARCHAGE – PUBLICITE .....	31
5) REGIME FISCAL .....	31
5.1 Fiscalité applicable aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé .....	32
5.2 Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France .....	35
5.3 Fiscalité applicable aux personnes morales résident fiscalement en France .....	36
6) MODALITES D'INFORMATION .....	36
6.1 Le rapport annuel .....	36
6.2 Les bulletins semestriels d'information .....	37
CHAPITRE V - Administration – Contrôle – Information des associés .....	38
1) LA SOCIETE .....	38
2) ADMINISTRATION : Société de Gestion nommée .....	38
3) CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	39
3.1 Attributions .....	39
3.2 Nombre de membres .....	39
3.3 Durée de leur mandat .....	39
3.4 Composition actuelle du Conseil de Surveillance .....	39
4) COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	40
5) EXPERTS IMMOBILIERS .....	40
6) DEPOSITAIRE .....	41
7) PRESTATAIRES IMMOBILIERS .....	41
8) INFORMATION .....	41

## **Avertissement**

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

- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;
- La durée de détention recommandée dans la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE est de 10 ans au minimum ;
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE 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 ;
- Cet investissement présente un risque de perte en capital : ce produit ne comporte pas de garantie du capital que vous investissez.
- Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité : vous risquez de ne pas pouvoir vous retirer facilement de la SCPI ou vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le retrait comme la revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat. La SCPI ELYSÉES GRAND LARGE ne garantit ni le retrait ni la vente et le prix de vente de vos parts.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est un véhicule d'investissement immobilier dédié au grand public, pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). 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. Le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

- Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions. Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère. Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.
- La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI est généralement fonction :
  - o des éventuels dividendes qui vous seront versés et qui sont soumis au préalable à l'approbation de l'assemblée générale. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers, du taux d'occupation des immeubles, des plus-values générées sur les cessions d'actifs, et plus généralement de tous les revenus issus du placement de votre épargne confiée ;
  - o du montant du capital que vous percevrez, du remboursement ou de la cession de vos parts ou de la liquidation

de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution, à la hausse, comme à la baisse, du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;

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

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs dits « sponsors », qui souscriront pendant la période allant de la date d'obtention du visa de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2024, bénéficieront d'un prix de souscription réduit, soit un prix de souscription de deux quarante-deux euros et cinquante centimes (242,50 Euros) au lieu de deux cent cinquante Euros (250 Euros). Cette offre est limitée à un total de quinze millions d'Euros (15 000 000 Euros) de souscriptions. Le prix de souscription réduit s'appliquera à tous les souscripteurs, y compris les associés fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront postérieurement au 31 décembre 2024. Les souscripteurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de souscription.

Les associés pourront également choisir de souscrire des parts au prix de deux cent cinquante (250) Euros sans être souscripteurs « sponsors ».

Les associés fondateurs et les associés « sponsors » prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs en ce qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans minimum.

## INTRODUCTION

ELYSÉES GRAND LARGE

### 1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS :

La société ELYSÉES GRAND LARGE a été créée sous forme de Société Civile de Placement Immobilier le 22 juillet 2024, avec un capital de huit cent dix mille euros (810 000 €) divisé en 5 400 parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 22 juillet 2024, moyennant le prix de 225 euros par part, prime d'émission incluse :

Associé	Nombre de parts	Montant nominal souscrit	Montant total souscrit (nominal et prime d'émission)	Part du capital
HSBC Global Asset Management Limited	5 034	755 100€	1 132 650 €	93,22%
AAAZ SCI	50	7 500 €	11 250 €	0,93%
M. BLANC Jocelyn	50	7 500 €	11 250 €	0,93%
M. et Mme PUIER Georges	50	7 500 €	11 250 €	0,93%
SAS LE GRAND FRERE	65	9 750 €	14 625 €	1,20%
SOCITERNE	50	7 500 €	11 250 €	0,93%
M. WASSE Patrick	50	7 500 €	11 250 €	0,93%
Mme BONMATI Marie-Claire	25	3 750 €	5 625 €	0,46%
M. BONMATI José	25	3 750 €	5 625 €	0,46%
M. MOUNGUIA Florent	1	150 €	225 €	0,02%

ci-après les « Fondateurs ».

Les parts de fondateurs seront inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 2) CAPITAL

La société ELYSÉES GRAND LARGE, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), a été constituée le 22 juillet 2024 à l'initiative de la société est la société HSBC REIM (France), société anonyme société au capital de 230 000 €, dont le siège social est sis Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92 400 COURBEVOIE, société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la DIRECTIVE 20/11/60/EU avec effet au 22/07/2014 (la « **Société de Gestion** »).

La société de Gestion de la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE, HSBC REIM (France) a une longue expérience en matière de gestion de SCPI et gère actuellement, outre la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE, les SCPI :

- ELYSEES PIERRE, SCPI propriétaire d'un patrimoine immobilier locatif majoritairement de bureaux ou à usage mixte bureaux / activités en Ile-de-France et dans les principales métropoles Françaises.
- ELYSEES RESIDENCE 5, SCPI propriétaire d'un patrimoine immobilier locatif situé en région parisienne et à Lyon, destiné à la location non meublée, à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit pour les associés au bénéfice de la réduction fiscale relevant du dispositif « Scellier Intermédiaire ».

#### Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

#### Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à 12 millions Euros (12 000 000 €).

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le

montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, au moins quinze (15) % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions.

### **. Capital social effectif et variabilité du capital**

Le capital social effectif est variable. Il varie dans les limites fixées par la loi.

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts.

Il représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion pour chaque exercice, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

A la clôture de l'exercice, la Société de Gestion publie au BALO le montant du nouveau capital social.

Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription hors taxes,
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Tout associé peut se retirer de la SCPI conformément au principe de variabilité du capital de la SCPI tel que décrit au « Chapitre II- Modalités de sortie ».

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des trois trimestres précédents, le capital peut être réduit en

une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent ainsi que le montant du capital souscrit au dernier jour du trimestre.

La Société de Gestion a la faculté de suspendre ou rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié, dans les conditions définies ci-après.

### **3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE ET REPARTITION DU PATRIMOINE**

La SCPI a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs, diversifiés, en France et en Europe, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée et de répondre aux nouveaux défis liés à la sobriété énergétique des bâtiments.

Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

#### **Stratégie d'investissement**

La SCPI aura vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature, achevés ou en cours de construction (VEFA), en France et en Europe, de telle manière à constituer un patrimoine immobilier diversifié.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- d'immeubles construits et sous garantie décennale ou acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...);
- de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (« SCI »), les

parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

- dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
  - de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
  - de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI.

Durant les premières années de la SCPI, il s'agira de sélectionner de manière opportuniste des actifs de qualité et présentant un bon rendement locatif. Les investissements se porteront principalement sur l'Europe occidentale : France, Allemagne, Pays-Bas, Irlande, Italie, Espagne.

En parallèle, les investissements prendront en compte les règles de diversification des SCPI, à savoir la détention d'au moins trois types d'actifs immobiliers dont aucun ne peut excéder 50% de la valeur du portefeuille.

Les typologies d'actifs, telles que définies par l'ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier), sont : commerces, bureaux, résidentiel (dont résidentiel géré), logistique et locaux d'activités, hôtellerie, tourisme et loisirs, santé et éducation, immobilier alternatif (ex : infrastructure).

Ces règles de diversification entreront en vigueur à l'issue de la période de constitution du portefeuille de trois (3) ans.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine 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 ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La SCPI pourra céder les actifs détenus afin notamment de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

### Gestion ESG

La SCPI ELYSÉES GRAND LARGE mettra l'accent sur la performance énergétique des bâtiments en procédant à un audit énergétique préalablement à l'acquisition des biens afin d'évaluer la performance énergétique, et les éventuelles mesures d'amélioration, qu'elles dépendent du locataire ou du bailleur, ainsi que les coûts de leur mise en œuvre.

Il sera reporté :

- La progression des améliorations dont le retour sur investissement est inférieur à cinq ans,



- Les principales incidences négatives applicables à l'immobilier, telles que définies par la Commission européenne.

Davantage de détails sur la manière dont les caractéristiques environnementales sont prises en compte par la SCPI sont fournis en Annexe.

La SCPI relève de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

#### **Politique d'endettement**

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 22 juillet 2024 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'assemblée générale des associés.

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.

#### **4) PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Conformément à l'article 422-194 du RGAMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une information préalable du dépositaire et d'une demande de visa de l'AMF en cas de modification significative.

#### **RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital social qu'il possède.

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

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

#### **5) RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

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

Dans le cadre de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

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

#### **6) PRINCIPAUX RISQUES**

**Risque en capital** : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risques liés au marché immobilier** : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de

marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et

connaître des phases de hausse et de baisse ;

- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées** : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire** : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

**Risque de liquidité** : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit ni le rachat ni la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. La revente des parts n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

**Risque de contrepartie** : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut

entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risques liés à l'endettement** : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3) de l'introduction. Dans ces conditions, 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 pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de taux** : la SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de change** : une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro. Afin de se prémunir de la variation des taux, ce risque de change pourrait faire l'objet d'une couverture.

**Risque en matière de durabilité** : La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif. Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI notamment par : 1) une baisse des revenus ; 2)

des coûts plus élevés ; 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ; 4) coût du capital plus élevé ; et 5) amendes ou risques réglementaires.

## 7) VALORISATION DE LA SCPI

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Sur la base de cette valeur, la valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont arrêtées annuellement par la Société de Gestion.

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

## 8) PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Dans le cadre des engagements pris par la SCPI à l'étranger, le droit applicable et les tribunaux compétents peuvent être définis conventionnellement ou conformément à la loi locale.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve cependant :

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et

- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## **CHAPITRE I – Conditions Générales de souscription des parts**

prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

### **1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE MIS A LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS**

Il est mis à disposition de chaque investisseur avant qu'il ne souscrive les informations suivantes :

- les statuts de la SCPI,
- la note d'information visée par l'AMF, complétée le cas échéant par son ou ses actualisations, y compris l'Annexe II SFDR,
- le Document d'Information Clef (DIC),
- un bulletin de souscription, dont une copie sur un support durable sera remise au souscripteur. Le bulletin de souscription énonce les diverses conditions de souscription, notamment le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé, y compris par signature électronique, par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription.

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

### **2) PARTS SOCIALES**

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire par virement ou mandat de prélèvement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. *supra* « Avertissement ») :

- ≡ l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;
- ≡ une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme

### **Valeur nominale des parts**

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante (150) euros.

### **Forme des parts**

Les parts sont nominatives et peuvent être souscrites en démembrement.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

A la demande écrite d'un associé, des attestations de parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés. Ces attestations ne sont pas cessibles.

### **3) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

Les statuts de la SCPI prévoient qu'un minimum de souscription de parts pourra être imposé à tout nouveau souscripteur et qu'il sera précisé dans la note d'information.

Ce minimum est fixé à 20 parts.

### **4) JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts nouvelles portent jouissance le premier jour du deuxième trimestre qui suit le trimestre au cours duquel est intervenue la souscription. La première distribution de revenus intervient à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance. Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Par exemple, les parts souscrites entre le 1<sup>er</sup> juillet année N et le 30 septembre année N porteront

jouissance le 1er janvier N+1, avec une première distribution de revenus à l'issue du trimestre d'acquisition du droit à jouissance, soit autour du 20 Avril N+1.

Pour les parts acquises sur le marché secondaire, quelle que soit la date d'acquisition des parts, elles portent jouissance et les acomptes sur le revenu des parts sont acquis à l'acquéreur, dès le premier jour du trimestre civil au cours duquel intervient l'acquisition. En conséquence, le cédant perd la jouissance de ses parts et de ses droits sur les revenus pour la totalité du trimestre au cours duquel intervient la cession.

En cas de retrait, l'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du trimestre au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

#### **4) CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, LIEUX DE SOUCRIPTION ET DE VERSEMENT**

##### **4.1 Modalités de calcul du prix de souscription**

Conformément aux dispositions des articles L 214-109 et R 214-157-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

la valeur comptable :

égale à la somme de la valeur historique des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI arrêtée sous le contrôle des commissaires aux comptes.

la valeur de réalisation :

égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Cette valeur qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

la valeur de reconstitution :

qui correspond à la valeur de réalisation telle que définie ci-dessus, 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 de la société à la date de clôture de l'exercice.

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

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la

modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Conformément à l'article L 214-94 du code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

##### **4.2 Prix de souscription d'une part jusqu'à nouvel avis**

Le prix de souscription d'une part se décompose en :

- valeur nominale	150,00 €
- prime d'émission	<u>100,00 €</u>
	250,00 €

Conformément aux dispositions statutaires, afin de collecter les capitaux, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription qui est fixée à 10% hors taxe (soit 12% TTC, taux en vigueur au de la rédaction de la présente note) du prix de souscription des parts

Le prix de souscription de 250,00 € s'entend net de tous autres frais.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription indiqué au Chapitre III - Frais et Commissions ci-dessous.

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

L'attention des associés est attirée sur le fait que les souscripteurs dits « sponsors », qui souscriront pendant la période allant de la date d'obtention du visa de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2024, bénéficieront d'un prix de souscription réduit, soit un prix de souscription de deux quarante-deux euros et cinquante centimes (242,50 Euros) au lieu de deux cent cinquante Euros (250 Euros). Cette offre est limitée à un total de quinze millions d'Euros (15 000 000 Euros) de souscriptions. Le prix de souscription réduit s'appliquera à tous les souscripteurs, y compris les associés fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de deux cent cinquante (250) euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront postérieurement au 31 décembre 2024. Les souscripteurs « sponsors » acceptent que ces parts soient inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de souscription.

#### **4.3 Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »**

Les parts de la SCPI ne peuvent être directement ou indirectement vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou au Canada, y compris leurs territoires et possessions, et à toute « US person ». La présente Note d'information ne peut être utilisée pour solliciter, et ne constituera en aucun cas une sollicitation ou une offre d'achat de parts au Canada.

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act

de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, « Securities and Exchange Commission ».

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

#### **4.4 Modalités de souscription et de versement**

Les bulletins de souscription sont adressés à la Société de Gestion dûment complétés et signés par le souscripteur ou son mandataire, accompagnés du versement du prix des parts, prime d'émission et commission de souscription incluses.

Les moyens d'expédition du bulletin de souscription sont les suivants :

- par voie électronique avec accusé de réception,
- par courrier adressé à la Société de Gestion HSBC REIM (France) 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 Courbevoie.

La Société de Gestion ne pourra être tenue responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription.

En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

Quelles que soient les modalités de transmission, le souscripteur doit être en mesure de prouver l'envoi et la réception de son bulletin de souscription.

#### **La souscription est réalisée dès lors que les éléments suivants sont réunis :**

- réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment rempli et signé, comportant notamment :
  - l'identité et la signature du (des) souscripteur(s),
  - le nombre de parts concernées,
  - le prix,
  - accompagné de la mise à disposition sur le compte de la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE des fonds correspondant au prix total de la souscription,
  - et de la transmission à la Société de Gestion des documents mentionnés sur le bulletin de souscription notamment :
    - pour les personnes physiques :

- copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du signataire (CNI, Passeport ou Carte de séjour),
  - justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'électricité, facture de téléphonie fixe, facture d'eau ou quittance de loyer)
  - test d'adéquation dûment complété et signé par chacun des souscripteurs, disponible sur simple demande auprès de HSBC REIM (France),
  - mandat de prélèvement SEPA ou autre moyen de paiement.
- pour les personnes morales :
- copie des statuts à jour,
  - extrait K.BIS datant de moins de trois mois,
  - copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI, Passeport ou Carte de séjour) du (des) signataire (s),
  - justificatifs de pouvoir conféré au(x) signataire (s) si celui-ci (ceux-ci) n'est (ne sont) pas le(s) représentant(s) légal (légaux) de la société et copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI, Passeport ou Carte de séjour) du (des) représentant(s) légal (légaux),
  - documents permettant l'identification des personnes physiques détenant plus de 25% du capital de la société (par exemple : feuille de présence de la dernière AG, attestation de composition du capital de la société),
  - test d'adéquation dûment complété et signé par le Représentant légal ou son délégué, disponible sur simple demande auprès de HSBC REIM (France),
  - dernier rapport annuel ou liasse fiscale,
  - pouvoirs ou délibération du Conseil d'administration nommant les dirigeants ou représentants de la société (si non précisé dans un autre document),
  - relevé d'identité bancaire de prélèvement ou autre moyen de paiement.
- accompagnés de la mise à disposition sur le compte de la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE des fonds correspondant au prix total de la souscription.

Ces éléments doivent être joints pour chaque indivisaire, consort, nu-proprétaire et usufruitier.

Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

- agrément du souscripteur :

La SCPI, par l'intermédiaire de la Société de Gestion, se réserve néanmoins le droit d'agrèer ou non tout souscripteur de parts non encore associé, conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts. Le refus d'agrément du souscripteur résulte d'une notification par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier de souscription complet au siège de la Société de Gestion.

L'absence de notification vaut agrément du souscripteur.

La décision de la SCPI, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion, ne peut, en cas de refus de l'agrément de la souscription, donner lieu à aucune réclamation contre la Société de Gestion ou la SCPI.

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

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

#### **4-5 Garantie – souscription inférieure à 15% du capital statuaire maximum**

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit douze millions d'euros (12 000 000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit un million quatre cent quarante-quatre mille Euros (1 440 000 Euros), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission



incluse a été délivrée le 12 septembre 2024 par la Société Générale S.A. (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- ≡ si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- ≡ après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
  - après la remise par la SCPI à la Banque :
    - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15 %) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le commissaire aux comptes auprès de l'AMF et la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

#### **4-6 Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des actionnaires**

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

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## CHAPITRE II - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts, avant la liquidation de la SCPI, peut soit :

- **demander le remboursement de ses parts**, c'est-à-dire faire une demande de retrait auprès de la Société de Gestion qui ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
- **vendre ses parts de gré à gré** en cherchant lui-même un acquéreur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

### 1) RETRAIT DES ASSOCIES

#### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Tout retrait s'opère par compensation avec des souscriptions correspondantes.

L'associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions de parts au cours du trimestre en cours et des trois trimestres précédents non encore investies. Cette période de quatre trimestres constitue la période de compensation des parts.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient au plus tard le dernier jour ouvré de chaque trimestre.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente et inscrites dans le registre des retraits.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts non-compensées, la SCPI peut, si elle le juge utile, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un « fonds de remboursement ». Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, et destinées au remboursement des associés. Le remboursement s'opère dans les conditions définies ci-après.

Les parts remboursées sont annulées.

#### 1.2 Prix de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'un prix de la part dit « prix de retrait » déterminé par la Société de Gestion selon les modalités suivantes :

- Le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription HT.
- Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de retrait tel que déterminé au paragraphe précédent.

Toutefois lorsque le prix de souscription des parts a été modifié au cours des trois trimestres précédents ou du trimestre en cours, c'est-à-dire au cours de la période de compensation mentionnée au paragraphe 1.1 ci-dessus, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé des quatre trimestres précités.

Prix de souscription	250,00 €
Commission de souscription hors taxes	<u>- 25,00 €</u>
Prix de retrait	225,00 €

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait à l'ancien prix, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet, afin de leur permettre de faire le choix entre :

- venir au retrait au nouveau prix, en ce cas, le rang est conservé.
- annuler leur demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception ou par fax.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement au moyen du fonds de remboursement, le cas échéant, ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

### **1.3 Modalités des retraits**

#### **1.3.1 Encadrement des retraits**

Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1<sup>er</sup> entré -1<sup>er</sup> sorti ».

#### **1.3.2 Mode de transmission des demandes de retrait**

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont formulées sur l'imprimé prévu à cet effet par la Société de Gestion et lui sont adressées, conformément à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception. Quelles que soient les modalités de transmission, l'associé venant au retrait doit être en mesure de prouver l'envoi et la réception de sa demande de retrait.

#### **1.3.3 Registre des demandes de retrait**

Les demandes de retrait correctement remplies et accompagnées des justificatifs requis sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, si le montant des souscriptions le permet.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être faites au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du (des) donneur(s) d'ordre,
- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse que la demande pourra être exécutée totalement ou partiellement,

et être accompagnées des éléments demandés sur le mandat de retrait notamment :

- la copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport ou carte de séjour du ou des signataires),
- un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'électricité, facture de téléphone fixe, facture d'eau ou quittance de loyer ...)
- le questionnaire financier dûment complété.
- pour les personnes morales
  - un extrait Kbis datant de moins de 3 mois,

- la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport ou carte de séjour) du ou des signataires,
- les justificatifs de pouvoir conféré au signataire s'il n'est pas le représentant légal de la société et copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant légal,
- le questionnaire financier dûment complété.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande,
- ne modifie pas la perte du rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### **1.3.4 Délai de remboursement des parts**

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date d'annulation des parts.

#### **1.3.5 Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel a lieu l'annulation de ses parts.

#### **1.3.6 Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public semestriellement :

- sur Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr)
- par téléphone au 01 57 66 51 66 ou au 01 40 70 32 44

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins semestriels d'information.

### **1.3.7 Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement**

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

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins six mois sur le registre, pour la première notification un courrier recommandé avec avis de réception, les notifications suivantes étant réalisées par courrier simple :

- 1) rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- 2) l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé pour la première notification, et d'un délai de quinze jours à compter de l'envoi du courrier simple pour les notifications suivantes, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans les délais mentionnés ci-dessus, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers en attente de souscriptions correspondantes.

La valeur de retrait ne peut pas être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altère aucunement le déclenchement des mécanismes de suspension de la variabilité mentionné à l'article 1.4 ci-après.

### **1.4 Suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), du dépositaire et de l'AMF, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

Les associés dont les demandes de retrait seraient en attente sur le registre des retraits feront en toutes hypothèses l'objet d'une information individuelle.

La suspension de la variabilité entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un marché secondaire des parts permettant la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après au Chapitre II §2.

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

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

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa

précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital, après (i) consultation du Conseil de Surveillance et (ii) information préalable des associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), du dépositaire et de l'AMF.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

### **1.5 Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier**

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un

registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage, dans les conditions ci-après définies au § 2 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait, dans le cas où la Société de Gestion n'aurait pas déjà suspendu les retraits dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI et rappelées ci-dessus.

Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

## **2) CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE – SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la Société de Gestion.

Ce marché secondaire fonctionne en cas de suspension de la variabilité dans les conditions décrites ci-dessus aux § 1.4 et 1.5.

### **2.1 Transactions opérées sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente**

Lorsque les cessions de parts s'effectuent auprès de la Société de Gestion, par confrontation des ordres d'achat et de vente, le client doit respecter la procédure et les modalités décrites au Chapitre II §2.

La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

En cas de vente partielle, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle de la vente par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1<sup>er</sup> entré – 1<sup>er</sup> sorti ».

### **2.2 Modalités de validité des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire**

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion, dans les conditions fixées par

l'Instruction AMF n° 2019-04 ou par toute autre Instruction qui la remplacerait.

### **2.2.1 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente**

- Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

- Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.
- Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.
- La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion vérifie que les ordres satisfont aux conditions d'inscription avant de procéder à leur inscription sur le registre des ordres d'achat et de vente. Cette inscription est subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre du prix maximum auquel leurs ordres pourraient être exécutés, conformément au paragraphe 2.2.3 « Couverture des ordres ».

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, droits d'enregistrement et commissions de cession inclus. Le vendeur recevra le prix offert sous déduction des droits d'enregistrement et de la commission de cession. La somme nette revenant au vendeur constituera le prix d'exécution.

L'inscription des ordres d'achat sera en outre subordonnée d'une part au règlement par les donneurs d'ordre du prix maximum auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité et d'autre part au respect des obligations légales et réglementaires.

La Société de Gestion horodate les ordres à réception, sous réserve qu'ils satisfont aux obligations légales et réglementaires.

Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat, et par ordre

de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

La durée de validité de l'ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre et expire, pour tout ordre d'achat, à la date de validité inscrite, le cas échéant, sur l'ordre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

### **- Modification ou annulation des ordres**

Les donneurs d'ordres peuvent à tout moment annuler ou modifier leurs ordres.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction AMF n° 2019-04 ou par toute autre Instruction qui la remplacerait et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente. La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion dans le délai indiqué au § 2.4.1.

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.

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

Les ordres sont adressés à la Société de Gestion, accompagnés des documents mentionnés sur le mandat.

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

L'ordre pourra être transmis selon les modes d'expédition suivants :

- par courrier électronique avec accusé de réception,
- par courrier, adressé à la Société de Gestion HSBC REIM (France) 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 Courbevoie.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des ordres.

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

### **2.2.3 Couverture des ordres**

Un ordre d'achat doit être accompagné des fonds correspondant au prix auquel il pourrait être exécuté, à titre de couverture. Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### **2.2.4 Restitution du trop perçu par la Société de Gestion**

Dans la mesure où les ordres d'achat mentionnent un prix maximum, il est possible qu'ils soient exécutés à un prix inférieur au prix mentionné sur le mandat. Dans ce cas, le montant correspondant à la différence sera restitué à l'associé par virement en compte, dans les dix jours qui suivront le calcul du prix d'exécution.

Les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance seront remboursés suivant les mêmes modalités.

### **2.3 Suspension de l'inscription des ordres**

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

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

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée, dans le public.

## **2.4 Exécution des ordres sur le marché secondaire**

### **2.4.1 Prix d'exécution**

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

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

Le prix d'exécution est un prix hors frais (c'est-à-dire qu'il n'intègre pas la commission de cession (cf. Chapitre III - Frais) et les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur), à la charge de l'acquéreur).

### **2.4.2 Périodicité de la détermination du prix d'exécution – modification de la périodicité**

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

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La confrontation des ordres d'achat et de vente de parts a lieu le 3<sup>ème</sup> mercredi de chaque mois à 12 heures.

Si le 3<sup>ème</sup> mercredi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant, à 12 heures.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent pour des raisons pratiques avoir été reçus par la Société de Gestion, à 16 heures 30 la veille de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation. La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, à 16 heures 30, la veille du jour de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés ci-dessus.

La modification de la périodicité doit être motivée par des contraintes de marché.

La Société de Gestion porte toute modification de la périodicité des confrontations à la connaissance des donneurs d'ordres ainsi que du public sur le site Internet et par le Bulletin semestriel d'information.

La Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres ainsi que du public six jours au moins avant sa date d'effet.

#### 2.4.3 Exécution des ordres

Les ordres seront exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, qui est un prix net vendeur.

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

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du trimestre au cours duquel le transfert intervient.

La SCPI, par l'intermédiaire de la Société de Gestion, se réserve néanmoins le droit d'agréeer ou non tout acquéreur de parts non encore associé, conformément aux dispositions de l'article 9 des statuts, dans les conditions du Chapitre I, § 4.4, ci-dessus.

Si la Société de Gestion n'agrée pas l'acquéreur, elle est tenue de lui rembourser le montant versé suivant les modalités du § 2.2.4 ci-dessus.

#### 2.4.4 Inscription sur le registre des associés

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

#### 2.4.5 Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix :

- sur Internet [www.reim.hsbc.fr](http://www.reim.hsbc.fr)

- par téléphone au 01 58 13 81 32 ou au 01 40 70 23 77.

Les prix d'exécution et les quantités échangées sont également indiqués sur les bulletins semestriels d'information.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, 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.

#### 2.4.6 Délai de versement des fonds au vendeur

Le délai de versement des fonds au vendeur est de l'ordre de 30 jours ouvrés à compter du jour de la confrontation. Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

### 2.5 Blocage des cessions

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

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

Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion publie les demandes de cession en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

### 3) CESSIONS ET ACQUISITIONS DE PARTS SUR LE MARCHÉ DE GRE A GRE

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement entre les associés, à des conditions librement débattues entre les intéressés qui doivent respecter les obligations légales et réglementaires.

Le versement des fonds intervient directement entre les intéressés sans intervention de la Société de Gestion.



Les droits d'enregistrement sont réglés directement par le vendeur à l'Administration Fiscale. La Société de Gestion perçoit des frais forfaitaires de transfert de 200 € HT par dossier, soit 240 € TTC, au taux de TVA actuellement en vigueur à la date d'édition de la Note d'Information.

### 3.1 Modalités de la transaction

Il convient d'adresser à la Société de Gestion l'acte authentique de cession des parts sociales ou de mutation (ou un jugement) ou l'acte d'enregistrement de cession de parts visé par le centre des impôts, dûment rempli et signé par le cédant et le cessionnaire, comportant notamment l'état civil du bénéficiaire (cessionnaire), le nombre de parts cédées et l'acceptation de la cession par le cessionnaire.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Toute cession de parts donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte sera considéré comme réalisé et opposable à la SCPI et aux tiers à la date de son inscription sur le registre des associés.

### 3.2 Agrément

- Cession de parts à un tiers : la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, adresse et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit est notifiée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

A défaut pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des parts sociales, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues par le Code Civil, soit par un expert désigné 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 mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément de la cession, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

## **4) JOUISSANCE DES PARTS ET PAIEMENT (marché secondaire et mutations)**

En cas d'acquisition sur le marché secondaire et en cas de mutation (cession, donation, succession), les parts portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel est intervenue leur acquisition. Le versement du coupon intervient à terme échu, fin de mois + 20 jours environ.

L'acquéreur aura donc droit à la totalité des distributions afférentes au trimestre au cours duquel intervient la cession ou la mutation. En conséquence, le cédant perd la jouissance de ses parts et de ses droits sur les revenus pour la totalité du trimestre au cours duquel intervient la cession ou la mutation.

## **5) DROIT D'ENREGISTREMENT**

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises actuellement à un droit d'enregistrement de 5 %.

## CHAPITRE III – Frais

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

La SCPI règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la SCPI, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par les commissions suivantes.

### 1) Commission de souscription

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant maximum de 10% HT (soit 12% TTC au taux actuel de la TVA) destiné à couvrir les frais de collecte.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

### 2) Commission de gestion

Au titre de l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 12 % HT (soit 14,4% TTC au taux actuel de la TVA) s'agissant des actifs situés en zone euro et 14% HT (soit 16,8% TTC au taux actuel de la TVA) s'agissant des actifs situés hors zone euro, du montant :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués

des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ;

- des autres produits encaissés, notamment les produits financiers nets, les dividendes provenant de participations.

La commission de gestion couvre notamment les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion administrative et financière de la SCPI (*fund management immobilier*), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

### 3) Commission d'acquisition

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'un montant de 1,50 % HT (soit 1,8 % TTC au taux actuel de la TVA) du montant du prix d'achat hors taxes hors droits à chaque acquisition d'un actif immobilier détenu directement ou indirectement.

La commission d'acquisition couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

### 4) Commission de cession

La Société de Gestion percevra une commission de cession d'un montant de 2,50 % HT (soit 3% TTC au taux actuel de la TVA) du montant du prix de vente hors taxes hors droits à chaque cession d'un actif immobilier détenu directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée à la date de l'acquisition ou de la cession de l'actif.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

#### **5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% hors taxes (soit 3,6% TTC au taux actuel de la TVA) s'agissant des actifs situés en France et 5% hors taxes (soit 6% TTC au taux actuel de la TVA) s'agissant des actifs situés hors de France, calculé sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

#### **6) Commission de cession, de retrait et de mutation**

- en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion (cession sur le marché secondaire), elle percevra une commission à la charge du vendeur égale à 6,50 % hors taxes (soit 7,8 % TTC au taux actuel de la TVA) du montant de la transaction (prix d'exécution), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par le cessionnaire ;

- en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré), elle percevra une somme forfaitaire de 200 € hors taxes (soit 240 € TTC au taux actuel de la TVA), par type d'opération, afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires.

- en cas de mutation, en ce compris les successions et donations, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 300 € hors taxes (soit 360 € TTC au taux actuel de la TVA), par type d'opération, pour le traitement administratif des dossiers de mutation ; ce forfait est fixé par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerné.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de mutation à la Société de Gestion.

#### **7) Autres rémunérations**

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés.

**Nota Bene : La SCPI récupère la TVA, en conséquence les commissions supportées par les associés correspondent aux montants hors taxe.**

## CHAPITRE IV – Fonctionnement de la SCPI

### 1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

#### 1.1 Information des associés

La Société de Gestion avise les associés par le bulletin semestriel d'information, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice et les invite en cas de vacance d'un poste au Conseil de Surveillance, à faire acte de candidature.

#### 1.2 Ordre du jour

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

Conformément aux dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est réduit ainsi qu'il suit :

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

Les associés qui se font connaître disposent d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur ont été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

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

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

### 1.2 Convocation

L'assemblée générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion.

Les associés sont réunis au moins une fois chaque année en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, par la Société de Gestion, pour l'approbation des comptes.

A défaut, l'Assemblée Générale peut être également convoquée par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux Comptes,
- 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,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'un courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit, au plus tard 90 jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Ils transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

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

Les nus-proprétaires sont informés de la convocation de l'Assemblée Générale par lettre simple.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant

des frais de recommandation est à la charge de la SCPI.

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

Avec la convocation à l'Assemblée, et au plus tard quinze jours avant la réunion, tout associé reçoit à son adresse postale ou électronique les documents et renseignements prévus par la loi, à savoir :

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

Si l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois et fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### **1.3 Participation - Représentation – Droit de vote**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, équivaut à un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et à un vote

défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-proprétaire est quant à lui informé de la convocation de l'Assemblée Générale à laquelle il peut assister mais sans droit de vote.

Conformément aux dispositions de l'article 22 des statuts, l'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président.

### **1.4 Vote par correspondance et par voie électronique**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Le formulaire adressé pour une Assemblée vaut pour les autres Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

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

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'Assemblée, selon le délai indiqué sur le formulaire de vote, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

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

### **1.5 Vote par procuration**

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

### **1.6 Quorum – Majorité**

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### **1.7 Consultation par correspondance**

Hormis les cas où la loi rend la réunion de l'Assemblée Générale obligatoire, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

En ce cas, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de la lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes parvenus après l'expiration de ce délai.

L'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé n'ayant pas répondu sont considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent pour être valables réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum

et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

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

## **2) DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN**

### **2.1 Répartition des bénéfices**

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

Le bénéfice est constitué par l'ensemble des produits de toute nature, diminué :

- . des charges de toute nature incombant à la SCPI,
- . de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée générale pourra également décider de réinvestir tout ou partie du bénéfice distribuable.

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

### **Acomptes trimestriels**

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, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a

lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net. .

La Société de Gestion distribue des acomptes trimestriels en avril, juillet, octobre et janvier de l'année suivante.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI conformément aux dispositions de l'article 13 des Statuts et conformément aux règles de jouissance exposées précédemment.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et dans les conditions prévues dans la note d'information (Introduction - Paragraphe 4 : « Responsabilité des associés »).

## **2.2 Provisions pour gros Entretien**

Afin de permettre à la SCPI de disposer des moyens nécessaires à la réalisation du gros entretien inhérent à toute gestion de patrimoine immobilier, la SCPI dote chaque année une provision pour gros entretien.

La provision pour gros entretien est dotée annuellement d'un montant déterminé que la base d'un plan quinquennal de travaux d'entretien pour chacun des immeubles de la SCPI établi par la Société de Gestion selon les règles définies par le Plan comptable SCPI 2016.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## **3) CONVENTIONS PARTICULIERES**

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

Les conditions de rémunération de la Société de Gestion font ou peuvent faire l'objet d'une convention particulière entre la Société de Gestion et la SCPI, approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés si ces conditions de rémunérations ne sont pas prévues par les Statuts.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat, tout immeuble dont le

vendeur se trouverait lié directement ou indirectement à elle.

## **4) DEMARCHAGE – PUBLICITE**

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

Il peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Les parts de SCPI peuvent faire l'objet d'un démarchage dans la mesure où les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI est effectué par la Société de Gestion ou par tout intermédiaire habilité par la Société de Gestion conformément à l'article L.341-3 visé ci-dessus.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'AMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués la dénomination de la société et l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur un site internet.

## **5) REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent sont communiquées au regard de la réglementation française en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec un conseil fiscal indépendant.

Les investisseurs non-résidents fiscaux doivent en outre se conformer à la législation en vigueur dans leur état de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application de la convention fiscale visant à éliminer les doubles impositions conclue entre la France et cet état. Dans ce cadre, ces derniers sont invités à se renseigner auprès des autorités fiscales de son pays de résidence et/ou à

se rapprocher d'un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils juridiques et fiscaux appropriés.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les associés qu'ils soient personnes physiques ou morales sont personnellement passibles, pour la part des bénéfices correspondant à leurs droits dans les bénéfices sociaux de la SCPI, 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 que cette quote-part soit effectivement distribuée ou non. Corrélativement, les distributions de la SCPI ne sont pas imposables.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués :

- de revenus fonciers provenant de la location des immeubles ;
- des plus-values réalisées lors de cessions d'immeubles ;
- et éventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu, de la qualité de l'associé et de son lieu de résidence.

## **5.1 Fiscalité applicable aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé**

### Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés au niveau des associés à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus fonciers à hauteur de leur quote-part.

Le résultat imposable est déterminé dans les conditions prévues aux articles 28 et 31 du Code Général des Impôts (CGI). La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un document faisant état pour chacun des associés de sa quote-part dans les revenus fonciers imposables.

Les associés reçoivent chaque année un document mentionnant le montant des revenus fonciers, déclaré à l'Administration fiscale française, à reporter dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

Le revenu foncier imposable est également soumis (hors cas particulier) aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %). La CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement.

### Régime du micro-foncier :

Les porteurs de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier » qui s'applique de plein droit si les conditions suivantes sont remplies :

- le montant total des revenus bruts fonciers perçu par l'associé et son foyer fiscal n'excède pas 15.000 € au titre de l'année d'imposition ;
- l'associé ou un membre de son foyer fiscal est également propriétaire d'un immeuble en direct donné en location nue ;
- l'associé et les membres de son foyer fiscal ne détiennent pas d'immeubles ou de parts de sociétés ouvrant droit à certains avantages fiscaux.

Ce régime donne droit à l'application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur le revenu brut déclaré (représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers). Le contribuable peut toutefois opter pour le régime d'imposition « réel » s'il y a intérêt. L'option est alors globale et irrévocable pendant 3 ans.

### Déficit foncier :

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Cette limite est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par l'associé et les membres de son foyer fiscal. La part du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global est subordonnée à la location de l'immeuble et à la conservation des parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

### Revenus financiers

Les revenus financiers (intérêts et produits assimilés), produits par les liquidités de la SCPI, placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts sont imposés par défaut à l'impôt sur le revenu au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8% auxquels s'ajoutent 17,2% de prélèvements sociaux (soit une imposition globale au taux de 30 % hors application le cas échéant de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).



Le contribuable peut toutefois opter dans le cadre de sa déclaration de revenus pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A noter, cette option est alors globale et s'applique à l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes, plus-values sur cessions de valeurs mobilières) perçu par le foyer fiscal.

Ces revenus font (hors cas particulier des clients dispensés) l'objet lors de leur versement d'un prélèvement obligatoire non libératoire opéré à la source, au taux actuel de 12.8%. Ce prélèvement appliqué par la Société de Gestion HSBC REIM (France) pour le compte de la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'associé dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été appliqué et est éventuellement restituable par l'Administration fiscale, s'il excède l'impôt dû. En cas d'imposition au PFU dans le cadre de la déclaration de revenus, aucune imposition complémentaire ne sera due.

Ces revenus sont en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17.2 %) appliqués également lors du versement par la société de gestion (hors cas particulier). La CSG est (hors cas particulier) déductible à hauteur de 6.8 % du revenu global, l'année de son paiement, lorsque les revenus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu

La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un Imprimé Fiscal Unique (IFU) faisant état de ces revenus financiers. Ces informations sont, susceptibles d'être pré-remplies sur la déclaration d'ensemble de revenus de l'associé.

Un document d'information est également adressé chaque année à l'investisseur pour lui permettre de vérifier et corriger le cas échéant ces éléments pré-remplis.

#### Cas particuliers :

Certains associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire obligatoire / acompte si leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (hors cas particuliers) est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). Il convient pour les intéressés d'adresser à la Société de Gestion, **sous leur seule responsabilité**, une demande de dispense du prélèvement.

Un formulaire à compléter, signer et retourner avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement (hors cas particulier) par courrier simple à l'adresse suivante : HSBC REIM (France) – Gestion des associés – 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 Courbevoie – peut être obtenu sur demande à la même adresse.

#### Plus-values immobilières

##### *Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des biens immobiliers par la SCPI*

La plus-value est calculée au niveau de la société mais imposable au nom de chaque associé en fonction de sa quote-part dans le capital, dans les mêmes conditions que s'il était propriétaire de l'immeuble cédé. Par conséquent, la plus-value constatée lors de la vente d'un immeuble relève du régime des plus-values immobilières privées pour les associés personnes physiques.

La plus-value est imposée selon les modalités d'imposition en vigueur au moment de la cession.

Elle est déterminée au niveau de la SCPI en fonction du prix et des dates d'acquisition et de vente du bien. Elle est imposable sous réserve des exonérations susceptibles de s'appliquer.

Ainsi, aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération au niveau des immeubles de la SCPI et non au niveau de l'associé en proportion du montant de la cession correspondant à son nombre de parts.

Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
- d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention ou du montant réel des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration.

La plus-value immobilière imposable est taxée à un taux forfaitaire de 19 % au titre d'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %) appliqués lors du versement par la société de gestion (hors cas particulier).

Pour la détermination du montant imposable, la plus-value en cas de cession d'immeuble ou de parts bénéficie d'un abattement pour durée de détention.

Pour la détermination du montant imposable à **l'impôt sur le revenu**, l'abattement pour durée de détention est de :

- . 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année,
- . 4% au terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

Pour la détermination du montant imposable aux **prélèvements sociaux**, l'abattement pour durée de détention est de :

- . 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année,
- . 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention,
- . 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 € (seuil apprécié au niveau de la SCPI sous réserve de certaines modalités).

Lorsqu'une plus-value imposable est constatée, l'impôt est dû par chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata de ses droits sociaux. En pratique, il est avancé par la SCPI, pour le compte des associés.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés personnes physiques, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### *Plus-values immobilières réalisées lors de la revente des parts de la SCPI ou lors du retrait*

Il convient de se reporter au régime décrit dans le cadre de la cession de biens immobiliers par la SCPI sous les réserves suivantes :

- la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts (frais d'acquisition inclus) tel qu'il a été stipulé dans l'acte. A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre

gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

- la règle suivant laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

La plus-value est déterminée et acquittée auprès des Services fiscaux par l'associé.

Une surtaxe dont le taux varie de 2 % à 6 % est également susceptible de s'appliquer lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

#### *Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)*

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier, apprécié globalement au niveau des différentes personnes soumises à une déclaration commune, excède le seuil d'imposition de 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier. L'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités, et hors cas d'exonérations spécifiques, entrent dans l'assiette de l'IFI. Les parts de SCPI doivent par nature être déclarées dans le patrimoine taxable à l'IFI dès lors que le patrimoine immobilier taxable est supérieur au seuil d'imposition de 1 300 000 €.

La déclaration au titre de l'IFI est à effectuer par le contribuable en même temps que sa déclaration annuelle de revenus.

La société de gestion communique chaque année à l'associé à titre informatif la fraction de la valeur taxable à l'IFI d'une part de la SCPI ELYSÉES GRAND LARGE.

#### *Revenus de source étrangère*

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de

l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

a) Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;

b) Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère.

Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus.

Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation des immeubles. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

## **5.2 Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France**

D'une manière générale, les associés non-résidents fiscaux français sont invités à se renseigner auprès des autorités fiscales de leur pays de résidence et/ou à se rapprocher d'un conseil indépendant afin d'obtenir les conseils juridiques et fiscaux appropriés.

### Revenus fonciers

Sauf dispositions conventionnelles contraires, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur le revenu au barème progressif, en fonction de l'ensemble des revenus de source française de l'associé avec un taux minimum de 20 % ou 30% en fonction des seuils applicables.

Ces taux ne trouvent toutefois pas à s'appliquer dans l'hypothèse où le contribuable justifie que le taux moyen d'imposition qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français et étrangers) est inférieur.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2%.

### Revenus financiers

Les associés non-résidents sont généralement exonérés de toute imposition en France sur les intérêts et produits assimilés perçus et sauf exception de prélèvements sociaux (hors cas particulier des intérêts payés dans un ETNC).

Ainsi, les intérêts générés par les dépôts réalisés par la SCPI qui reviennent aux associés non-résidents ne seront pas soumis en France à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux sous réserve de la transmission à la SCPI, préalablement aux versements des intérêts, d'un justificatif de non-résidence fiscale en France.

Ces intérêts sont néanmoins susceptibles d'être imposés dans l'Etat de résidence du titulaire.

### Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

Il en est de même s'agissant des plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non-résident fiscal français sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention en

matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

En outre, ces plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (hors cas particulier).

Dans certains cas, un représentant fiscal devra être désigné.

### **5.3 Fiscalité applicable aux personnes morales résident fiscalement en France**

#### Revenus fonciers et financiers

A l'instar des règles applicables pour les personnes physiques, l'imposition des revenus de la SCPI s'effectue au niveau de chaque associé personne morale à proportion de ses droits. Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur qualité.

Pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé selon les règles propres aux bénéfices industriels et commerciaux et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel.

#### Plus-values immobilières

La quote-part de la plus-value revenant à l'associé ainsi que la plus-value lors de la cession des parts ou du retrait sont imposables en fonction de leur qualité.

Ainsi, pour les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, elles relèvent du régime des plus-values professionnelles et sont prises en compte dans le résultat imposable dans les conditions de droit commun.

#### Revenus de source étrangère

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble. Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

## **6) MODALITES D'INFORMATION**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits sur lesquels sont mentionnés les éléments relatifs au visa et à l'agrément.

### **6.1 Le rapport annuel**

Le rapport annuel contient le rapport de gestion qui rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI ;
- de l'évolution du capital et du prix d'émission de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
  - . acquisitions, cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  - . présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
  - . Indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de l'évolution du marché des parts, le cas échéant, au cours de l'exercice ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leur date d'acquisition et d'achèvement pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement, leur prix d'achat hors droits ou taxes ;
- de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés, le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers

facturables, les vacances significatives constatées en cours d'exercice, les relocations sur les vacances antérieures, le taux d'encaissement des loyers.

Le rapport annuel comprend en outre les éléments suivants :

- un bilan ou un état du patrimoine ;
- un compte des revenus et des dépenses de l'exercice ;
- un rapport sur les activités de l'exercice ;
- tout changement substantiel au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport ;
- le montant total des rémunérations tel que prévus par la DIRECTIVE 2011/61/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n o 1060/2009 et (UE) n o 1095/2010 ;

Dans un état annexe au rapport de gestion, sont mentionnées la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de la SCPI détermine au moins une fois par an, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert externe en évaluation.

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

Les expertises qui visent à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, sont appelées à être réalisées tous les cinq ans, et sont actualisées chaque année par l'expert.

La Société de Gestion a la faculté de faire procéder à des expertises en cours d'année, au maximum une fois par trimestre.

Dans l'hypothèse où il serait procédé à des expertises intermédiaires, la valeur de réalisation issue de ces expertises serait validée par les Commissaires aux comptes.

Le rapport annuel comporte également des tableaux qui complètent le rapport de la Société de Gestion tels que prévus par l'Instruction AMF n°2019-04 en vigueur à ce jour.

Ces tableaux sont les suivants :

- composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice),
- évolution du capital,
- évolution des conditions de cession et de retrait,
- évolution du prix de la part,
- évolution par part des résultats financiers,
- emploi des fonds.

## 6.2 Les bulletins semestriels d'information

Des bulletins semestriels sont mis à disposition des associés dans les 45 jours de la fin de chaque semestre. Ils sont numérotés avec indication du semestre analysé et de la période durant laquelle les énonciations qu'ils contiennent sont valables.

Ils comportent la date de délivrance et le numéro du visa de la note d'information par l'AMF ainsi que la date et le numéro d'agrément de la Société de Gestion.

Les bulletins contiennent notamment :

- le rappel des conditions de souscription, de cession des parts et de retrait,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres de cession sur le marché secondaire depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date),
- l'évolution des retraits compensés,
- le montant et la date des paiements acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés,
- l'état du patrimoine locatif :
  - . acquisitions, cessions et échanges sur le semestre,
  - . Taux d'occupation en moyenne semestrielle,
  - . Encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel,
  - . les vacances locatives.

Si une Assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

La Société de Gestion diffuse également si besoin aux associés au travers du bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## **CHAPITRE V - Administration – Contrôle – Information des associés**

### **1) LA SOCIETE**

**Dénomination sociale :** ELYSÉES GRAND LARGE

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 110 Esplanade du Général de Gaulle  
92 400 Courbevoie

**Forme juridique :** Société Civile à capital variable, autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 231-1 à L231-8 du Code de Commerce, les articles L 214-86 à L 214-120, R 214-130 à R 214-160 du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement général de l'AMF, tous textes subséquents et par ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

**Registre du Commerce et des Sociétés :**  
931 862 007 RCS NANTERRE.

**Durée de la SCPI :** La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 13 août 2123, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

**Objet social :** La SCPI a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs sis en France et à l'étranger, permettant de maximiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée. Pour les besoins de cette gestion, dans les conditions prévues par les textes applicables aux SCPI, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii)

réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre.

Par exception, le 1<sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE pour s'achever le 31 décembre 2024.

**Capital social initial :** 810 000 €

**Capital social minimum :** sept cent soixante mille (760 000) euros

Capital social maximum statutaire :  
12 000 000 euros

### **2) ADMINISTRATION : Société de Gestion nommée**

**Dénomination :** La SCPI est gérée par la SA HSBC REIM (France).

**Date de création :** 14 août 2024

**Siège social :** Immeuble Cœur Défense, 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 Courbevoie

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Registre du Commerce et des Sociétés :**  
722 028 206 RCS NANTERRE

**Objet social :** Achat et gestion d'actifs pour compte de tiers, gestion de SCPI, gestion de portefeuilles pour compte de tiers (OPCI ...) dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par celle-ci, gestion de tous fonds immobiliers quelle qu'en soit la forme, la réalisation d'opérations de transactions et de gestion immobilière ...

**Montant et répartition du capital :** 230.000 euros déteu à concurrence de 99,96 % par HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, filiale détenue directement à 93,67% par HSBC Continental Europe et indirectement à 100% par HSBC Continental Europe.

Diverses personnes physiques: 0.04% (action prêtée par HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT)

## Directoire de la Société de Gestion :

- *Président :* Pierre GIL
- *Membre et Directeur Général :* Patricia LIEVENS
- *Membre du Directoire :* Jérôme COUTON  
Thomas TAIEB  
Florent MOUNGUIA
- *Secrétaire :* Rodolphe NEIL

## Conseil de Surveillance de la Société de Gestion :

- *Président :* Isabelle BOURCIER
- *Vice-Président :* Benoît PAPILLARD
- *Membres :* Jessica CASTRO OUDNI  
Maxim HENDRICK  
Jessica LEBERTOIS  
Laurence ROGIER  
Gregory TAILLARD

**Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n° GP 08000013 avec effet au 30/05/2008, agrément étendu par l'AMF au titre de la Directive 2011/61/UE avec effet au 22/07/2014.**

**Responsabilité professionnelle :** Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, HSBC REIM (France) s'est dotée de fonds propres supplémentaires.

## Commissaires aux comptes :

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit SA – 63 rue de Villiers – 92208 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

## 3) CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la SCPI.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

Le Conseil de Surveillance émet, notamment, un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

### 3.2 Nombre de membres

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au maximum, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### 3.3 Durée de leur mandat

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

Toutefois, exceptionnellement, les Membres du 1<sup>er</sup> conseil de Surveillance seront renouvelables par tiers à l'occasion des Assemblées Générales qui statueront sur les comptes de chacun des trois premiers exercices sociaux clos. Le Conseil de Surveillance sera ainsi renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

### 3.4 Composition actuelle du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants, nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 22 juillet 2023 :

Associé	Nombre de parts	Echéance du mandat
AAAZ SCI	50	
M. BLANC Jocelyn	50	
M. et Mme PUIER Georges	50	
SAS LE GRAND FRERE	65	
SOCITERNE	50	
M. WASSE Patrick	50	
M. MOUNGUIA Florent	1	

#### - renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Afin de permettre le renouvellement régulier et complet du Conseil de Surveillance dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvelle partiellement tous les ans à l'Assemblée annuelle, suivant le nombre de membres en fonction.

#### - Candidatures

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées en cas de vacance de postes, par la Société de Gestion avant l'Assemblée, par l'intermédiaire du bulletin d'information et par publication sur le site Internet.

Pour pouvoir faire acte de candidature, tout candidat doit posséder au minimum cinquante (50) parts de la SCPI et fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale. Toutefois, exceptionnellement, les Membres du 1<sup>er</sup> conseil de Surveillance ne sont pas assujettis à ce minimum de parts.

Ces conditions sont également applicables au Représentant de toute personne morale candidate à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Enfin, l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est limité à six (6) années successives.

#### Nomination - Révocation

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

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

#### 4) COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société SNR Audit, ayant son siège social sis 163-165 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine, a été nommée par l'assemblée générale constitutive du 22 juillet 2024 en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

#### 5) EXPERTS IMMOBILIERS

L'Expert Immobilier est :

CBRE Valuation



Le ou les experts externes en évaluation chargés d'évaluer le patrimoine d'une SCPI est nommé par la Société de Gestion pour une durée de cinq ans, dans les conditions prévues à l'article L 214-24-16, après acceptation de sa (leur) candidature par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, **soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.**

L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et s. du RGAMF.

## **6) DEPOSITAIRE**

L'assemblée générale constitutive du 22 juillet 2024 a nommé Société Générale S.A, dont le siège social est 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

## **7) PRESTATAIRES IMMOBILIERS**

Sous réserve de la réglementation applicable, la Société de Gestion peut librement externaliser, déléguer, ou mandater toute société tierce ou du groupe auquel elle appartient pour réaliser les missions qui lui sont dévolues et ceci dans le respect de la continuité organisationnelle et opérationnelle actuelle pour ce qui concerne les missions d'Asset management et de Property management (gestion locative).

Les prestataires interviendront en qualité de conseils dans le cadre de décisions portant sur l'acquisition ou la gestion d'actifs immobiliers, notamment pour la mise en œuvre de stratégies d'investissement spécifiques.

A titre d'exemple, les property managers pourraient prendre en charge :

- la gestion locative (suivi des baux, indexation, mise à jour mensuelle de l'état locatif, états des lieux lors de l'entrée et de la sortie,

représentation du propriétaire aux assemblées générales, stockage des contrats et des documents officiels) ;

- la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget) ;
- le suivi des impayés (suivi hebdomadaire et des impayés et relances, validations des communications par lettres recommandées avec accusé de réception, commandements de payer, mise en place d'éventuels échéanciers, et d'une manière générale, la mise en œuvre de l'ensemble des moyens permettant de recouvrer les sommes) ;
- le suivi et la mise en paiement des impôts, taxes et cotisations (suivi, paiement et recouvrement des taxes foncières).

La Société de Gestion peut également sous-traiter et déléguer tout ou partie de ses missions à tous professionnels de son choix qui bénéficient des autorisations éventuellement requises par la loi et la réglementation à cet effet.

Ces prestataires seront sélectionnés selon sa procédure de meilleure sélection fondée sur des critères objectifs de sélection.

La Société de Gestion assume seule la responsabilité de ses prestataires vis-à-vis de la SCPI.

## **8) INFORMATION**

La personne responsable des relations avec les associés est Monsieur Jean-François CROSET – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92400 Courbevoie – (Tel. : 01 58 13 81 32).

### **Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :**

Monsieur Pierre GIL, Président du Directoire de la Société de Gestion HSBC REIM (France).

Pierre GIL

**SA HSBC REIM (France)**

Le 20 Août 2024

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

*« Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°24-15 en date du 20 Août 2024.*

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