

# NOTE D'INFORMATION

## ATREAM HOTELS

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

822 706 800 RCS PARIS

VISA AMF n° 21-13 en date du 20 août 2021

**Mise à jour le 9 janvier 2026**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
1. CAPITAL SOCIAL	3
2. VARIABILITÉ DU CAPITAL	3
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	4
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	9
5. FACTEURS DE RISQUES	9
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>12</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	12
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	13
3. PARTS SOCIALES	13
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	13
5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	14
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	14
7. JOUISSANCE DES PARTS	14
8. AGREMENT	14
9. GARANTIE DU TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS	15
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE</b>	<b>15</b>
1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT	16
2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS	18
<b>CHAPITRE III - FRAIS</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>24</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES	24
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES	26
3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	26
4. CONVENTIONS PARTICULIERES	26
5. REGIME FISCAL	27
6. MODALITES D'INFORMATION	33
7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	33
<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>34</b>
1. SCPI	34
2. SOCIETE DE GESTION	34
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	35
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES	36
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)	36
6. DEPOSITAIRE	36
7. INFORMATION	36
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	36

## INTRODUCTION

La société ATREAM HOTELS est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constitué le 14 septembre 2016, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou « **SCPI** »).

La société de gestion statutaire de la Société est la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« **AMF** ») sous le numéro GP-1300001 en date du 15 avril 2013 au capital de 263 200 euros, dont le siège est 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris (ci-après la « **Société de Gestion** »).

La note d'information est régie et interprétée conformément au droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

## 1. CAPITAL SOCIAL

### Capital social initial

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 760 000 € et se divisait en 950 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 € ; Il a été souscrit le 13 septembre 2016 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 200 € par part.

Conformément à l'article L. 214-86 du CMF, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, étaient inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Les parts des associés fondateurs portaient jouissance au jour de la constitution.

### Capital social effectif

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 22 juin 2021 et de la décision de la Société de Gestion de la Société en date du 30 juin 2021, le capital social a été porté à 186.441.600,00 euros, par la création de 9 237 parts nouvelles d'une valeur nominale de 800 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société PIERRE ALTITUDE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 842 642 209 par la Société.

Le capital social est fixé à 186.441.600,00 euros, divisé en 233.052 parts de huit cents (800) euros chacune.

### Capital social maximum

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à un montant de 480 000 000 €, divisé en 600 000 parts d'une valeur nominale de 800 €.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

## 2. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ; En l'absence de fonds de remboursement, le capital de la Société ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscription correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit au retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la Société en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la Société pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

En cas de blocage des retraits et conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider de suspendre les effets de la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie ».

Il est ici rappelé que, 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 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 et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

#### Stratégie et politique d'investissement de la Société

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans :

- des actifs immobiliers du secteur touristique tels que des hôtels, des camping/hôtels de plein air, des résidences de tourisme et des villages vacances,
- dans la limite de 30% du patrimoine,
  - des actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
  - sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

Les actifs précités entrant dans la limite de 30% du patrimoine de la SCPI ne constituent pas une liste limitative.

La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur hôtelier et des résidences gérées.

La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif et géographique.

La Société investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs dans le secteur de l'hôtellerie et, dans la limite de 30% de son patrimoine, dans celui de l'hébergement touristiques, des résidences services et structures d'accueil gérées par des exploitants spécialisés (étudiantes, tourisme, personnes âgées, coliving...) situés en France et en Europe, au sein des pays de la zone Euro.

- La politique d'investissement vise une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la nature des structures hôtelières au moment de l'acquisition, de la diversité des locataires.
- Les acquisitions réalisées seront localisées en France et en Europe au sein de la Zone Euro. Il est également précisé à titre indicatif, qu'il est envisagé d'investir majoritairement en France, en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas.

L'allocation de la SCPI sera susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

- En règle générale, les actifs immobiliers seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat. Toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement - productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location - pourront être réalisés.
- La Société privilégiera l'acquisition d'actifs avec des locataires - opérateurs du secteur hôtelier ou celui des résidences gérées de dimension au moins nationale, ou franchisés de grands opérateurs. Toutefois en fonction des opportunités, des actifs immobiliers pourront être acquis avec des locataires de type « indépendants ». Elle recherchera enfin une diversité d'enseignes et de locataires-exploitants appartenant à des groupes hôteliers ou d'exploitants différents.
- La SCPI pourra acquérir dans les conditions et les limites fixées par la réglementation en vigueur : des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers, de parts ou d'actions d'organismes collectifs immobiliers professionnels ou des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.
- La Société pourra également octroyer des avances en compte-courant d'associé à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.
- La SCPI pourra réaliser des travaux sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.
- La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Le niveau de levier maximal a été fixé suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016.
- Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple de contrats d'échange de taux ("swap"), ou de taux plafond et plancher ("cap, floor"), ou de contrats à terme de type "forward exchange rate. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture du risque de taux lié à la dette souscrite par la Société.
- En toutes circonstances, conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
- Enfin, la Société se réserve la possibilité, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

Les principaux critères de sélection, non limitatifs, des actifs immobiliers seront les suivants :

- Critères généraux des zones d'investissement cibles : qualité des infrastructures et des réseaux de transports locaux ;
- Critères sectoriels hôteliers : profondeur et liquidité du marché à l'investissement, forte fréquentation touristique, de loisirs et/ou d'affaires, niveau et perspectives de croissance de l'offre chaînée, équilibre entre demande domestique et étrangère ;
- Sélection des structures hôtelières : niveau de gamme, positionnement de l'établissement sur son marché, qualité d'entretien de l'établissement (immobilier et mobilier), qualité de services à la clientèle (équipe en place) ;
- Résidences de services : type d'établissements adaptés à la demande et aux besoins locaux, implantation sur

des marchés établis et matures ;

- Sélection des opérateurs exploitants (locataires) : expérience et savoir-faire, capacité de distribution commerciale, ressources et solidité financières, stabilité des équipes dirigeantes.

La SCPI Aream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30% de la note), les critères sociaux (50% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels vise à améliorer :

- les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;
- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations.

La stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels est celle Best-in-Progress.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société visera à suivre l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ISR des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ISR des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

Au cours du cycle de labellisation ISR, les actifs seront évalués sur les critères ESG et pourront être requalifiés :

- Soit au sein d'une poche Best-in-Class, pour les actifs atteignant la note seuil.
- Soit maintenus au sein de la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

La note seuil de la SCPI AH a été fixée à 59,2/100 pour une note initiale de 39/100.

La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

Afin d'évaluer les performances ISR du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels, ATREAM a défini une grille d'analyse extra-financière construite dans le cadre de sa labellisation ISR, permettant d'attribuer à chaque actif une note ISR comprise entre 0 et 100.

Celle-ci se décompose en 41 critères ESG répartis selon des thématiques au travers des trois piliers E, S et G. Ci-dessous sont exposés des exemples de thématiques évaluées et suivies par le fonds :

## PILIER ENVIRONNEMENTAL

En pratique, les critères environnementaux se déclinent notamment par les mesures suivantes :

- réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- réduire et maîtriser la ressource en eau ;
- maîtriser la gestion de déchets ;
- favoriser la préservation de la biodiversité ;
- promouvoir l'économie circulaire.

#### **PILIER SOCIAL**

- favoriser la cohésion et l'intégration sociale :
  - valoriser la diversité des services disponibles ;
  - valoriser la proximité aux espaces verts ;
  - contribuer à l'amélioration de la santé et du confort des occupants.
- favoriser les relations de travail :
  - promouvoir la satisfaction des collaborateurs ;
  - promouvoir la mobilité douce.
- lutter contre les inégalités :
  - améliorer l'accessibilité universelle ;
  - favoriser l'emploi des jeunes et des seniors.

#### **PILIER GOUVERNANCE**

Le pilier gouvernance se traduit notamment par les actions suivantes :

- engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- sensibiliser les usagers des actifs aux pratiques responsables ;
- organiser un Comité Vert afin d'impliquer les locataires exploitants dans la démarche ISR ;
- valoriser la labellisation/certification des actifs inhérentes au secteur.

#### **REGLEMENT SFDR**

Dans le cadre de l'application du Règlement SFDR, la Société de Gestion développe une politique d'investissement consistant à promouvoir les critères ESG dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

Elle est classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE).

La SCPI Aream Hôtels ne s'engage pas sur un minimum d'investissement dans des actifs durables, pour autant, conformément aux dispositions susvisés la SCPI pourra détenir un pourcentage d'actifs qualifiés de durable.

La Société prend en compte les principales incidences négatives dans ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité en application du Règlement SFDR.

#### **INDICATEUR DE REFERENCE**

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la Société.

#### **Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société**

La politique d'investissement de la Société définie ci-dessus peut être modifiée, conformément à l'article 422-194 du RG

AMF, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, sur proposition de la Société de Gestion.

### **Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la Société à des fins d'investissement**

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

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné et sont formalisés par un acte notarié s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre de sociétés à prépondérance immobilière.

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

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la Société.

### **Procédure d'évaluation de la SCPI et méthodologie de détermination du prix**

#### *Actifs immobiliers*

Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du RG AMF, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers réalisée par un expert indépendant, ou par plusieurs experts agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins :

- Une expertise complète avec visite tous les cinq ans,
- Une actualisation annuelle entre chaque évaluation complète.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI. L'expert interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus. La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés. Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations ...). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

#### *Parts de sociétés détenues par la SCPI*

Les parts de sociétés de personnes (ou autres que de personnes), non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- Evaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché,
- Evaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

Les sociétés détenues, en tant qu'entités juridiques distinctes de la SCPI, enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la société de gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

#### Actifs financiers

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

### 4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du CMF, à celles de l'article XI des statuts de la Société et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital 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. FACTEURS DE RISQUES

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.
- Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
- La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers du secteur hôtelier et, dans la limite de 30% du patrimoine, du secteur des résidences gérées (étudiantes, tourisme, personnes âgées...). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur hôtelier et des résidences gérées.
- L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés, après décision des associés en Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des biens immobiliers (taux d'occupation, valeurs locatives). La rentabilité potentielle des biens immobiliers détenus par la SCPI dépend notamment de la conjoncture économique et immobilière. A ce titre, elle peut, sur la durée totale du placement, évoluer de manière aléatoire.
  - du montant de capital que vous percevrez, soit lors du retrait ou de la revente de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire, du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la revente des parts, et de la valeur des actifs de la SCPI au moment de sa liquidation.
- Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

- Déclaration sur les principales incidences négatives

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la Société répertoriées sont les suivantes :

- L'exposition aux combustibles fossiles
- L'exposition à des actifs immobiliers énergétiquement inefficace
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.

- L'attention des investisseurs est également attirée sur les risques liés à la stratégie d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la SCPI :

- **Recours à l'endettement** : ATREAM HOTELS est une SCPI à capital variable pouvant statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêts, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et affecter négativement la valorisation de la SCPI.  
Conformément aux dispositions de l'article 422.203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « **RGAMF** »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
- **Investissement immobilier au sein de la Zone Euro** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs. En présence de conventions fiscales, des mécanismes tels que des crédits d'impôt peuvent exister. Ils visent notamment à éviter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne autre que française »).
- **En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI** :
  - (i) 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 ;
  - (ii) 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 ;

- (ii) 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.

- **Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères ESG peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

- **Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

- **Risque en matière de durabilité**

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

- **Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité**

Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

- Les risques de transition portant sur les évolutions et durcissements des réglementations en matière environnementale liées :
  - o aux consommations énergétiques (Dispositif Eco-Energie Tertiaire ou équivalent en UE)
  - o aux émissions de gaz à effet de serre
  - o à la gestion des ressources et déchets
  - o à la préservation de la biodiversité (Zéro Artificialisation Nette – ZAN ou équivalent en UE).
- Les risques physiques induits par le changement climatique (Aléas climatiques, catastrophes naturelles) ;
- Les risques de transition sur le plan social : dégradation des relations avec les parties prenantes (internes et/ou externes).

L'application des critères ESG au processus d'investissement dans le cadre de la prise en compte des risques de durabilité, peut exclure des titres de certains émetteurs pour des raisons non financières, ce qui peut impliquer de renoncer à certaines opportunités de marché disponibles pour d'autres fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité. Les informations ESG disponibles, que ces dernières proviennent de fournisseurs de données tiers ou des parties prenantes peuvent être incomplètes, inexactes, parcellaires, ou indisponibles, ce qui peut avoir un impact négatif sur un portefeuille qui s'appuie sur ces données pour évaluer l'inclusion ou l'exclusion appropriée d'un titre.

## Focus sur la réglementation européenne taxonomie (« EU Taxonomy »)

La Taxonomie de l'Union Européenne a été créée en vue de définir et d'uniformiser les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce jour des critères (« *Technical Screening Criteria* ») ont été développés pour définir la contribution substantielle aux deux premiers objectifs, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique concernant l'activité économique de la SCPI à savoir critère 7.7 (exploitation et gestion des bâtiments).

Pour être considérée comme durable au sens de la « *UE Taxonomy* », une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Les données actuelles ne nous permettent pas d'évaluer de manière suffisamment fiable le degré d'éligibilité et d'alignement de la Société avec ces objectifs. L'éligibilité et l'objectif minimum d'investissement aligné aux deux premiers critères de la taxonomie ne peut être fixé à date.

Cependant la Société a introduit les ambitions suivantes, liées aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de la Taxonomie Européenne :

- Améliorer l'efficacité énergétiques des bâtiments liés, entre autres, au Décret Tertiaire (actifs en France) ;
- Maitriser son exposition et la vulnérabilité du bâti aux risques climatiques

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

## CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le bulletin de souscription en deux (2) exemplaires au moins dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le document d'information clés
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

---

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire dans sa totalité le jour de la souscription. Il correspond au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

## 3. PARTS SOCIALES

---

### Valeur nominale

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à 800 €.

### Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, pourront être amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

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

### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

## 4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du CMF, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs ;
  - La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année ;
  - 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 ;
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs 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.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié et notifié à l'AMF. Un tel écart nécessitera en outre d'établir une nouvelle note d'information (mise à jour) soumise au visa de l'AMF conformément à l'article 422-

193 du RGAMF.

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

A la date de délivrance du visa de l'AMF le 23 septembre 2016, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part :	Huit cents (800) euros
Prime d'émission :	Deux cents (200) euros
<b>Prix de souscription :</b>	<b>Mille (1000) euros</b>

## 5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

- Minimum de souscription pour les associés fondateurs : une (1) part
- Minimum de souscription pour tout autre nouvel associé : cinq (5) parts
- Minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés : aucun

## 6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

## 7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- A la constitution de la SCPI : les parts des associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
- Dans le cadre d'une souscription en cours de vie de la SCPI : le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de cessions directe (c'est-à-dire de de gré à gré) et transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du mois au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

## 8. AGREMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire dans les conditions décrites au Chapitre II - « Modalités de sortie », la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et

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

Si la Société de Gestion n'agrée par 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 de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Par ailleurs, il est ici précisé que la Société de Gestion se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « U.S. Persons »<sup>1</sup> au sens de la réglementation américaine « *Régulation S* » dans le cadre de l'*U.S. Securities Act* de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

## 9. GARANTIE DU TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion vérifie la validité des demandes de souscription et de retrait qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique, conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-220 du RG AMF.

Le service clients de la Société de Gestion centralise les demandes de souscriptions et les demandes de rachats. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur (notamment en matière de LCB-FT).

L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (titres nominatifs) et remboursement du prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription.

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription.

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

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont 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 et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

**La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.**

<sup>1</sup> Une US person est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, est né(e) aux USA, dispose d'une adresse de domicile, postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.

## 1. DISPOSITIONS RELATIVES AU RETRAIT

### DEMANDE DE RETRAIT COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

#### Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la Société.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

#### Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées de la copie des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre et du certificat représentatif des parts faisant l'objet du retrait pour l'enregistrement du retrait.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion.

Les parts remboursées sont annulées.

#### Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription de 10% HT.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, l'associé se retirant percevra sur la base du prix de souscription, une somme de 900 euros par part. Ce prix de retrait se décompose de la manière suivante :

Prix de souscription	1 000 €
- Commission de souscription (10% HT)	100 €
Prix de retrait (valeur nette revenant à l'associé)	900 €

### DEMANDE DE RETRAIT NON COMPENSÉE PAR DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait, qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'AMF, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors

à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

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

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

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 trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- 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,
- 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 (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, 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 ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts et cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> janvier.

## **BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS ET SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

### **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF**

En application des dispositions de l'article L. 214-93-II du CMF, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les deux (2) mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

En application de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et donc l'ouverture du marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

### **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

#### **Suspension de la variabilité du capital**

En application des statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, 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), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente .

La prise de cette décision 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 CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **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 (4) 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 CMF.

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 (8) 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 CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

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 acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- 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. Il est ici rappelé que, 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 à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un Associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

## **2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS**

### **Cessions directe et mutation à titre gratuit**

Les cessions de gré à gré et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

### **Cession directe entre associés et mutation à titre gratuit**

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession ou de donation, ou encore de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant.

La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur

bénéficiaire.

### **Cession à un acquéreur non associé (agrément)**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un acquéreur non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, 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.

### **Modalités de transfert**

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

### **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### **Versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient directement entre les associés.

### **Cession par confrontation des ordres d'achat ou de ventes sur le marché secondaire**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L. 214-93-II du CMF, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six (6) mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion-assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prolongé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,00% HT augmenté le cas échéant de la TVA en vigueur, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres -, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

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

Les ordres doivent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie avec demande d'un accusé de réception.

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

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### **Couverture des ordres d'achat**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire

d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000€, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

### **Modification d'un ordre**

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

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

### **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site internet de la Société de Gestion ([www.atream.com](http://www.atream.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 43 59 75 76 , où ces informations seront disponibles en permanence.

### **Confrontation et prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 43 59 75 75). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence mensuelle, le 1<sup>er</sup> mercredi de chaque mois à 16 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution, le mardi à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000€ (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifiquement ouvert par la Société, excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

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 plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé

caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par tout autre moyen approprié (site internet, courrier). Cette information serait rendue publique (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 43 59 75 76) dans les mêmes délais.

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

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

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

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

### **Blocage du marché secondaire par confrontation**

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

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

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### **Agrément**

L'achat de parts sur le marché secondaire par un acquéreur non associé, est soumis à l'agrément de la Société, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la remise du mandat d'achat de parts dûment complété, signé et accompagné des renseignements et documents requis. La décision de la SCPI n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

### **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### **Revente des parts**

La Société ne garantit pas la revente des parts.

## **CHAPITRE III - FRAIS**

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **Une commission de souscription** perçue par la Société de Gestion correspondant à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions, en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

- **Une commission de gestion** perçue par la Société de Gestion pour l'administration de la société et correspondant à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la Société. Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).
- **Une commission d'acquisition et de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale :
  - à 1,5% HT (soit 1,8% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - à 1,5% HT (soit 1,8% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% HT maximum (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

- **Une commission en cas de cessions de parts :**
  - Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 75€ HT (soit 90€ TTC au taux de TVA en vigueur), montant qui est indexé chaque année à la date du 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions statutaires.
  - Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à la société la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 6% HT (augmenté, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

La Société supporte et paie tous les autres frais et dépenses, et notamment :

- le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;

- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article XVII des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires. Il est à cet égard rappelé que le démembrement des parts est une situation particulière impliquant des conséquences juridiques et fiscales devant faire l'objet d'une analyse fine et circonstanciée qui dépasse le cadre général de la présente note. La Société de gestion est néanmoins à la disposition des investisseurs pour les assister sur ce sujet, dans la mesure du possible.

### Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

### Ordre du jour – inscription de résolutions

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.

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 (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

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

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

### Quorum et majorité

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart (1/4) du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois (3) jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'assemblée générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

---

### Dispositions générales

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

Pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Il est à cet égard rappelé que le démembrement des parts est une situation particulière impliquant des conséquences juridiques et fiscales devant faire l'objet d'une analyse fine et circonstanciée qui dépasse le cadre général de la présente note. La Société de gestion est néanmoins à la disposition des investisseurs pour les assister sur ce sujet, dans la mesure du possible.

### Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## 3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

---

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi par la Société de Gestion, dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée, uniquement dans les comptes de la SCPI, à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

## 4. CONVENTIONS PARTICULIERES

---

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

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## 5. REGIME FISCAL

### 5.1. Remarque préalable

Les informations figurant ci-après ont pour objet d'éclairer les investisseurs résidant fiscalement en France, qu'ils soient (i) personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou (ii) entreprises industrielle ou commerciale relevant d'un régime réel de plein droit ou (iii) personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sur la fiscalité qui sera en principe applicable aux revenus et plus-values provenant de leur participation dans la SCPI ATREAM HOTELS.

Ces informations, d'ordre général, sont fournies à titre purement indicatif.

Aussi, elles ne sauraient se substituer ni même être assimilées à des conseils donnés sur la situation fiscale particulière des investisseurs par un professionnel de la fiscalité que nous invitons à consulter en tant que de besoin.

Les informations qui suivent sont communiquées sur la base des dispositions fiscales françaises actuellement applicables lesquelles peuvent faire l'objet de modifications ultérieures. Dans ce dernier cas, les investisseurs seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel ou le rapport annuel.

Enfin, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles concernant la SCPI ATREAM HOTELS pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

Cela précisé, les dispositions fiscales applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, aux entreprises industrielles ou commerciales ainsi qu'aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, qui ont leur résidence fiscale en France et qui ont souscrit les parts de la SCPI ATREAM HOTELS, sont les suivantes.

### 5.2. Imposition des revenus et des plus-values réalisés par la SCPI ATREAM HOTELS

La SCPI ATREAM HOTELS est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés.

Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat).

Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice de la société quand bien même cette dernière n'aurait pas procédé à sa distribution effective. Corrélativement, lors de la distribution ultérieure de la quote-part de résultat, celle-ci ne sera pas imposable puisqu'elle aura déjà été imposée antérieurement.

Concrètement, la quote-part de résultat attribuée à chaque investisseur est comprise dans son revenu taxable, selon le cas, à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le traitement fiscal de cette quote-part dépend toutefois de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'investisseur.

#### 5.2.1. S'agissant de la fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs perçus, directement ou indirectement, par la SCPI ATREAM HOTELS

*Remarque* : les revenus de source étrangère font l'objet de commentaires particuliers (cf. point 5.3).

##### a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, elle est soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale 45%) ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%, étant précisé qu'à hauteur de 6,80%, la CSG comprise dans ces prélèvements sociaux est déductible, l'année de son paiement, du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu de l'investisseur ;
- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Dans l'hypothèse où la quote-part serait déficitaire et sous réserve bien entendu des autres revenus fonciers de l'investisseur, elle sera en principe imputable à hauteur de 10.700 € sur le revenu global de ce dernier. En contrepartie, l'investisseur aura l'obligation de conserver les parts de la SCPI ATREAM HOTELS pendant les 3 années suivant celle au titre de laquelle il aura imputé sa quote-part déficitaire sur son revenu global.

Le cas échéant, la fraction du déficit supérieure à 10.700 € sera reportable et imputable sur les revenus fonciers de l'investisseur réalisés au cours des dix années suivantes.

En application de la réforme du prélèvement à la source, les revenus fonciers des investisseurs font l'objet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité. Concrètement, cet acompte est calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque investisseur par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

Les revenus et plus-values afférents aux biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle qui ne sont pas nécessaires à son activité professionnelle sont en principe imposables selon le régime applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé.

Selon l'administration fiscale, les actifs suivants ne caractérisent pas des éléments nécessaires à l'activité professionnelle (cf. BOFIP BOI-BIC-BASE-90 n°200 et 210, 04-07-2018) :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise afin d'en retirer des loyers ou de valoriser le capital,
- les portefeuilles de valeurs mobilières sans aucun lien avec l'activité professionnelle,
- les placements de la trésorerie de l'activité professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, placement sous forme de produits financiers).

Suivant cette analyse, les parts de SCPI ne devraient pas en principe caractériser un élément nécessaire à l'activité de l'entreprise individuelle à l'actif duquel elles seraient inscrites. Elles devraient fiscalement être considérées comme faisant partie du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, malgré leur inscription à l'actif du bilan de son entreprise.

En conséquence, la quote-part du résultat de la SCPI ATREAM HOTELS représentative des revenus locatifs devrait être déterminée et imposée selon le régime fiscal applicable pour les particuliers (cf. point 5.2.1 a).

*Remarque : sur option expresse, les revenus afférents à un bien non nécessaire à l'activité professionnelle peuvent, sous conditions, être imposés selon les règles propres de l'entreprise. La présente note se limitant à traiter les cas généraux, il conviendra, dans l'hypothèse où cette option serait envisagée, de se rapprocher en temps utile de votre conseil fiscal habituel et, en tant que de besoin, de la Société de Gestion pour apprécier les conséquences fiscales qui y seraient attachées.*

### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

Cette fraction est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

## **5.2.2. En ce qui concerne la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers perçus le cas échéant par la SCPI ATREAM HOTELS**

### **a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Cette fraction est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En principe, elle est imposable en deux temps.

L'année de la perception des revenus financiers par la SCPI ATREAM HOTELS, ces derniers sont soumis, pour leur montant brut, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80% au titre de l'impôt sur le revenu. Les prélèvements sociaux sont également prélevés à la source au taux global de 17,20% sur la même assiette.

Les investisseurs dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la

possibilité de demander à être dispensés du PFNL (mais non des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'investisseur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers.

Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Cela précisé, l'année suivant la perception des revenus financiers par la SCPI ATREAM HOTELS, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,80% assis sur le montant brut des revenus.

Ce prélèvement est dû sous déduction du PFNL prélevé à la source l'année précédente lequel devient donc en pratique libératoire de l'impôt sur le revenu (étant précisé que les prélèvements sociaux auront pour leur part déjà été acquittés à la source). Dans cette hypothèse, l'imposition globale de la quote-part s'établit à 30% de son montant brut, sous réserve le cas échéant de la CEHR restant à acquitter au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence de l'investisseur.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers pourra toutefois être imposable à l'impôt sur le revenu, non au prélèvement de 12,80%, mais au barème progressif. Cette option, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux, porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur et est irrévocable. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation globale afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

#### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est imposée selon les mêmes règles que celles applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (cf. point 5.2.2 a.).

#### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers, celle représentative des revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### **5.2.3. En ce qui concerne par ailleurs la fraction de la quote-part représentative des plus-values de cession des actifs par la SCPI ATREAM HOTELS**

*Remarque : les plus-values de source étrangère font l'objet de commentaires particuliers (cf. point 5.3).*

#### **a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Dans la mesure où l'activité de la SCPI ATREAM HOTELS se limite à la location nue, directe ou indirecte, d'immeubles et à la perception de revenus financiers, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, le cas échéant, d'éléments de son actif sont soumises aux règles prévues pour l'imposition des plus-values des particuliers.

En conséquence, la quote-part de résultat représentative des plus-values dégagées lors la cession, directe ou indirecte, des actifs de la SCPI ATREAM HOTELS relèvera (i) du régime des plus-values immobilières des particuliers si elle a trait à la cession d'actifs de nature immobilière et (ii) en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers si elle a trait à la cession des actifs de nature financière.

(i) Cession portant sur les immeubles

La plus-value dégagée par cette opération relèvera du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Elle ne sera pas taxable si le montant de la cession n'excède pas 15.000 €.

Hormis ce cas, la plus-value taxable pourra être réduite d'un abattement pour durée de détention calculé comme suit :

Durée de détention de l'immeuble	Taux d'abattement applicable	
	En matière d'impôt sur le revenu	En matière de prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 <sup>ème</sup> année	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6% par an	1,65% par an
Au titre de la 22 <sup>ème</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>ème</sup> année à la 30 <sup>ème</sup> année	Plus-value exonérée	9% par an

Cet abattement aboutit en pratique à une exonération d'impôt sur le revenu au-delà d'une durée de détention de 22 ans et à une exonération totale au terme d'une durée de 30 ans.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait vendu avant ce terme et où une plus-value taxable serait identifiée, la quote-part de résultat y afférente sera le cas échéant soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières sous réserve que la plus-value imposable, appréciée selon l'administration fiscale au niveau de la société cédante et non au niveau de chacun des investisseurs, soit supérieure à 50.000 €. Le taux de la taxe est compris entre 2% et 6%<sup>2</sup> selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, la plus-value taxable sera directement déclarée par la société cédante qui acquittera également l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux ainsi que la taxe spécifique sur les plus-values immobilières.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

*(ii) Cession portant sur les actifs de nature financière*

La plus-value dégagée par cette cession relèvera en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par les particuliers.

Dans ce cadre, la fraction de la quote-part y afférente, imposable entre les mains de chaque investisseur, sera en principe passible, comme pour les revenus financiers, d'un prélèvement au taux global de 30% se décomposant comme suit :

- 12,80% dû au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,20% dû au titre des prélèvements sociaux.

Ce prélèvement de 30% est assis sur le montant brut de la plus-value, sans application d'un quelconque abattement pour durée de détention.

Par ailleurs, cette fraction de la quote-part sera, le cas échéant, soumise à la CEHR dont le taux est de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative de la plus-value peut toutefois être soumise, non au prélèvement forfaitaire de 12,80%, mais au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions spécifiques applicables en Corse.

ce cas et sous réserve que certaines conditions soient remplies, la plus-value taxable à l'impôt sur le revenu pourrait être réduite d'un abattement pour durée de détention dont le montant maximum est de 65% si les titres cédés ont été détenus depuis au moins 8 ans.

Cette option pour l'imposition au barème, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux lesquels, avec la CEHR, restent dus sur la plus-value brute hors abattement pour durée de détention, porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur et est irrévocable. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation globale afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

#### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le cas, selon le régime des plus-values immobilières ou celui des plus-values mobilières des particuliers (cf. point 5.2.3 a.).

#### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers et des revenus financiers, celle représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### **5.2.4. Imposition des plus-values de cession des parts de la SCPI ATREAM HOTELS**

#### **a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Dès lors que l'actif de la SCPI ATREAM HOTELS sera en principe majoritairement constitué de biens immobiliers donnés en location, la cession de ses titres par les investisseurs relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En conséquence, le régime applicable sera identique à celui exposé pour la cession des immeubles par la SCPI ATREAM HOTELS elle-même, à l'exception de l'exonération tenant au montant de la cession visée ci-dessus au point 5.2.3 a. (i) qui ne sera pas applicable.

La plus-value de cession sera en conséquence réduite d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale après 30 ans de détention.

En cas de plus-value taxable, celle-ci sera soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- le cas échéant, à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières dont le taux est compris entre 2% et 6%<sup>3</sup> selon le montant de la plus-value imposable.

En pratique, une déclaration spécifique devra être enregistrée auprès de l'administration fiscale lors de la cession. L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe spécifique sur les plus-values immobilières le cas échéant applicable seront réglés lors de cet enregistrement.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

#### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

<sup>3</sup> Sous réserve des dispositions spécifiques applicables en Corse.

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la plus-value sur cession des parts de la SCPI ATREAM HOTELS sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire selon le régime des plus-values immobilières des particuliers (cf. point 5.2.4 a.).

### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

La plus-value sur cession des parts de la SCPI ATREAM HOTELS, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière à la date de la cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

### **5.3. Précisions concernant les revenus de source étrangère**

La SCPI ATREAM HOTELS a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans l'Union Européenne au sein de la zone Euro.

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles, et le cas échéant les gains résultant de la cession de titres de société à prépondérance immobilière, sont imposables dans l'Etat dans lequel ces immeubles sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus imposables du contribuable (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source néerlandaise et belge). Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source allemande). Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - o au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande) ;
  - o ou au montant de l'impôt français (cas notamment des revenus fonciers de source allemande).

Par ailleurs, les dividendes susceptibles de provenir des sociétés étrangères dans lesquelles la SCPI ATREAM HOTELS aurait pris une participation pourront être imposables à la fois dans le pays étranger et en France. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France accordera généralement un crédit d'impôt égal à l'impôt acquitté à l'étranger conformément à la convention fiscale applicable.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

### **5.4. Précisions concernant l'Impôt sur la Fortune Immobilière**

La loi de finances pour 2018 a abrogé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), ciblé sur le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition et le barème restent néanmoins inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Ainsi, seuls les investisseurs, seuls ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, dont la valeur nette du patrimoine immobilier est au moins égale à 1.300.000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée sont passibles de l'IFI.

A cet égard, sont notamment passibles de l'IFI les parts de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement. Les parts de SCPI sont donc en principe passibles de l'IFI.

Chaque année, la Société de gestion transmet aux investisseurs personnes physiques la valeur taxable à l'IFI de leur participation dans la Société.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

---

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

### Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

### Document d'information clés

Le Document d'information clé (DIC) est établi conformément au Règlement européen PRIIPs (Packaged Retail Investment and Insurance-based Products) et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire. Il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à l'aider à comparer ce produit à d'autres produits.

## 7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

---

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du CMF (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

**CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE****1. SCPI**

<b>Dénomination sociale</b>	ATREAM HOTELS
<b>Siège social</b>	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 du CMF, les statuts et tous textes subséquents.
<b>Statuts</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Registre du Commerce</b>	822 706 800 RCS PARIS
<b>Objet social</b>	<p>La SCPI a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,</li> <li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (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, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.</p>
<b>Durée de la Société</b>	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
<b>Capital initial</b>	760 000 € divisé en 950 parts de 800 €, de valeur nominale
<b>Capital maximum statutaire</b>	480 000 000 €

**2. SOCIETE DE GESTION**

<b>Dénomination :</b>	ATREAM
<b>Siège social :</b>	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme Juridique :</b>	Société par actions simplifiée (SAS)
<b>N° de RCS :</b>	503 740 433 RCS PARIS
<b>Objet Social :</b>	L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.
<b>Capital social :</b>	263 200,00 euros. Le capital social est détenu majoritairement par la Mutuelle d'Epargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC aux côtés de Next Stage et des dirigeants d'ATREAM.
<b>Représentant légal :</b>	Monsieur Grégory SOPPELSA, Président d'ATREAM

<b>Agrément délivré par l'AMF :</b>	GP-1300001 en date du 15/04/2013, Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.
<b>Commissaire aux comptes :</b>	ERNST & YOUNG Audit, 1-2 place des Saisons – 92400 Courbevoie – Paris La Défense 1

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept (7) membres au moins et de quatorze (14) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de surveillance est actuellement composé des 14 membres suivants élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2023 :

1. M. Frédéric AUDY,
2. M. Loïc BOICHOT,
3. BDR IMMO 1, représentée par M. Julien OLLAGNIER,
4. BTP PREVOYANCE, représentée par M. Claude GALPIN,
5. Caisse D'Epargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par M. Bruno BLONDEL
6. Caisse D'Epargne et Prévoyance Normandie, représentée par M. Christophe QUESNE
7. CEPRAL PARTICIPATIONS, représentée par Mme Andréa JOSS
8. Mme Sophie GAYOT,
9. M. Alain GOSSELIN,
10. M. Renaud JEZEQUEL,
11. M. David LEVY
12. Mme Christine SELHAUSEN.
13. Société De Participation Et De Gestion Immobilière (SOPARGI), représentée par Mme Alice CHUPIN
14. M. Vincent TANGUY,

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2026, appelée à statuer sur les comptes

de l'exercice 2025.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

---

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes titulaires, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027 : MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense.

#### **5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)**

---

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq (5) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Il est précisé que BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France n'aura pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de la Directive AIFM.

#### **6. DEPOSITAIRE**

---

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire désigné est SOCIETE GENERALE.

#### **7. INFORMATION**

---

La personne chargée de l'information est Monsieur Grégory Soppelsa, Directeur des Fonds d'ATREAM.

Les coordonnées du Service Gestion des associés sont les suivantes :

89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

Téléphone : 01 43 59 75 76

Courriel : [SCPI@atream.com](mailto:SCPI@atream.com)

#### **8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

---

ATREAM, représentée par son Président, Monsieur Grégory SOPPELSA.

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

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code Monétaire et Financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'AMF, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 21-13 en date du 20 août 2021.

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.