# SCPI AMUNDI DEFI FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public

Date de mise à jour 24/01/2022

*Les règles fiscales rappelées dans la présente note à la section « Régime fiscal » sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en 2014. Les associés sont invités à consulter le Rapport Annuel et la Fiche Fiscalité publiés sur le site internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com pour connaître les règles fiscales actuellement en vigueur.*

**AMUNDI DEFI FONCIER**

**NOTE D'INFORMATION**

**SOMMAIRE**

**INTRODUCTION** ..... **5**

**2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT** ..... 6
**3. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ** ..... 8
**4. CAPITAL SOCIAL INITIAL** ..... 10

**I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS** ..... **11**

**1. PARTS SOCIALES** ..... 11
**2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION** ..... 11
**1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** ..... 15
**2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** ..... 16
**3. AGRÉMENT DONNÉ PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION :** ..... 19
**4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU MARCHÉ DES PARTS** ..... 19

**III. FRAIS** ..... **19**

**1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS** ..... 20
**2. COMMISSION DE GESTION** ..... 20
**3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DESTRAVAUX** ..... 21

**IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI** ..... **22**

**1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** ..... 22
**2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES** ..... 24
**3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES PERTES** ..... 24
**4. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS** ..... 25
**5. CONVENTIONS PARTICULIÈRES** ..... 25
**6. RÉGIME FISCAL** ..... 25
**7. MODALITÉS D'INFORMATION** ..... 30
**8. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA PUBLICITÉ** ..... 30

**V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI** ..... **32**

**1. LA SOCIÉTÉ** ..... 32
**2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT** ..... 33
**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE** ..... 33
**4. COMMISSAIRES AUX COMPTES** ..... 34
**5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION** ..... 34
**6. DÉPOSITAIRE** ..... 35
**7. INFORMATION** ..... 35
**8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION** ..... 35

**AVERTISSEMENT**

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI) de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun conduit le porteur de parts à pouvoir imputer sur ses revenus fonciers, la quote-part du déficit fiscal de la société lui revenant, ce déficit provenant de la déduction, conformément aux dispositions combinées des articles 31-I et 156 I-3°du code général des impôts, des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la SCPI dans le cadre de la restauration des immeubles qu'elle aura acquis.

En cas d'insuffisance de revenus fonciers, le porteur de parts pourra imputer, dans la limite de 10.700 euros, sur son revenu global, l'éventuel excédent de déficit foncier pour sa fraction ne correspondant pas aux intérêts d'emprunt.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation patrimoniale, de votre horizon d'investissement, de votre objectif d'investisseur et de l'acceptation de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier

Par ailleurs, en investissant dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants:

• votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 6 « *Régime fiscal* » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

• il est rappelé que le montant de déficit foncier perçu par les souscripteurs sera fonction des investissements et de la nature des travaux réalisés ; ce montant n'est pas garanti.

• il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values immobilières) est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client.

• Il est notamment rappelé qu'en l'état de la règlementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation, et après abattement pour la durée de détention.

Ainsi, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession des actifs par la SCPI seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte. Selon ce principe fiscal, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance (prix de revente inférieur au montant global de l'investissement : prix d'acquisition augmenté des travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

• il est rappelé que la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour procéder à des acquisitions et/ou engager des travaux de rénovation. Les conditions de cet emprunt sont décrites dans la présente note – dans l'Introduction paragraphe 3 : Objectif de rentabilité. L'endettement a pour effet d'augmenter

l’exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l’échéance des dettes (capacité à rembourser).
• Il est rappelé que la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d’un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l’indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l’objet d’un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l’établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l’avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n’est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

• il s'agit d'un placement à moyen-long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, étant précisé qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la SCPI , soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

• Risque en matière de durabilité : il s’agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s’il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l’investissement.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

• des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des délais d’investissement, de réalisation des travaux, de la date de mise en location des immeubles, des conditions d’occupation des logements et du niveau des loyers. Pendant une période de 36 mois après la clôture de l’augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu’après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020.

• du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts et de la fiscalité en vigueur à la date de cession de ce patrimoine.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non au vu des seuls avantages fiscaux.

# INTRODUCTION

## 1. Renseignements Sur Les Fondateurs

AMUNDI DEFI FONCIER est gérée par AMUNDI IMMOBILIER, Société de gestion de portefeuille du Groupe AMUNDI, et titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Le capital initial de la SCPI, soit 765.000 euros, divisé en 450 parts de 1.700 euros de valeur nominale chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

| Associés fondateurs | Nombre de parts souscrites | Montant total du capital souscrit | Montant total de la souscription (prime d'émission incluse) |
|---|---|---|---|
| Amundi | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Société Générale Gestion | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Alternative Investment SAS | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Private Equity Funds | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Immobilier | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi India Holding | 1 | 1.700 | 888.000 |
| Amundi Group | 444 | 754.800 | 888.000 |
| **Total** | 450 | **765 000 €** | **900 000 €** |

Outre le versement de 1.700 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 300 euros par part incluant une commission de souscription de 230 euros TTC par part.
Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au paragraphe "détails des conditions de la première souscription offerte au public" en page 5.
La souscription des membres fondateurs a été effective en date du 27 juin 2014.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.
Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant leur souscription.

AMUNDI DEFI FONCIER est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF ("RGAMF") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AMUNDI DEFI FONCIER a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation et intègrera des critères de diversification en investissant, selon les opportunités, dans des immeubles d'autres classes d'actifs, notamment des immeubles de bureaux, de commerces en pied d'immeuble, d'immeubles mixtes ou d'immeubles à transformer en logements, hôtel, ....
Les immeubles acquis feront l'objet de travaux de rénovation significatifs comme des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration afin de valoriser le patrimoine immobilier d'AMUNDI DEFI FONCIER.
Les immeubles recherchés sont localisés en Ile de France ainsi que dans les grandes métropoles françaises, et au cas par cas dans des villes plus petites selon la qualité des immeubles.
La stratégie d'investissement d'AMUNDI DEFI FONCIER repose sur un processus de sélection ayant pour objectif d'opérer une diversification dans le choix des immeubles.
La décision d'investissement appartient à la Société de gestion. Elle veille à la sécurisation des opérations dans l'intérêt des porteurs de parts.
AMUNDI DEFI FONCIER procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.
La Société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes, en principe trimestriels, à valoir sur le dividende, et d'en fixer le montant et la date de distribution.
AMUNDI DEFI FONCIER se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration pourra représenter de 40 à 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis. Dans le cadre de la réalisation et du suivi de ces travaux, AMUNDI DEFI FONCIER s'adjoindra les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui aura pour mission de suivre la bonne exécution des travaux effectués sur les immeubles acquis, jusqu'à leur parfait achèvement. La rémunération de cet AMO sera prise en charge par AMUNDI DEFI FONCIER.
Par ailleurs, AMUNDI DEFI FONCIER s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats afin de veiller à :
– L'éligibilité des immeubles acquis au regard de la stratégie et des contraintes réglementaires de la SCPI,
– L'éligibilité de l'opération de rénovation au régime fiscal des revenus fonciers ;
– L'accompagnement des souscripteurs sur des questions fiscales ponctuelles pouvant survenir au cours de la phase d'investissement.
La durée de la SCPI sera de 15 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés, sauf décision de prorogation de la SCPI prise dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Facteurs de risques ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

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

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

## 3. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ

AMUNDI DEFI FONCIER est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la SCPI, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.
Les objectifs de rentabilité à long terme d'AMUNDI DEFI FONCIER seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la Société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

### a) Déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et la restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale (selon les règles de droit commun) de tout ou partie du déficit foncier généré, principalement par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration déductibles selon le régime fiscal des revenus fonciers, qui réduira d'autant le coût de son investissement.
Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu selon les modalités définies ci-après (§ IV-3).

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas concernée par le plafonnement global définie à l'article 200-0 A du Code Général des Impôts. Selon les règles en vigueur à la date de la présente note d'information, le porteur de part pourra imputer sa quote-part de déficit de la SCPI sur ses revenus fonciers, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) étant imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €.

Exemple d'incidence sur la fiscalité d'un investisseur disposant de revenus fonciers, se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 %, et soumis à un taux de prélèvements sociaux de 15,5 %.

| Quote-part des travaux de rénovation/ prix de souscription | 40% | 45% | 50% |
|---|---|---|---|
| Montant de souscription | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € |
| Déficit foncier généré pendant la période de travaux* | 20 000 € | 22 500 € | 25 000 € |
| Diminution d'impôts estimée en euros | 11 300 € | 12 713 € | 14 125 € |
| Gain fiscal par rapport à la souscription | 23 % | 25 % | 28 % |

*Fiscalité au 1er janvier 2014.*
* La période de travaux pourra s'étendre au-delà de deux ans.
Dans le cas où le déficit foncier est imputé sur des revenus fonciers, il diminue d'autant l'assiette de l'impôt sur le revenu et l'assiette des prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ; s'il est imputé sur le revenu global,

il n'est imputé que sur le revenu soumis au barème (soit dans l'exemple ci-dessus au taux marginal maximum de 41 %). Le gain fiscal sera donc plus faible pour un contribuable ne disposant pas de revenus fonciers d'un montant équivalent à sa quote-part de déficit foncier.
L'imputation du déficit foncier est réalisée sur les revenus fonciers et le cas échéant sur le revenu global (dans les conditions indiquées ci-avant), c'est-à-dire sur des revenus imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il en résulte que la réduction d'impôt consécutive à l'imputation du déficit foncier augmente avec le taux d'imposition marginal auquel est soumis le porteur de parts.

**b) Période d'exploitation du patrimoine**

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.
Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir en 2017, à l'issue de la phase d'investissement et de travaux.

Au cours de cette seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence. Ces paramètres pourraient avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation, de rapprocher le prix des parts de la valeur du patrimoine. Toutefois, ces évolutions ne sont pas garanties, elles dépendent des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier et de l'environnement économique pendant cette période. La performance de la SCPI n'est pas garantie de même qu'il existe un risque de perte en capital.

**c) Valorisation - liquidation**
L'originalité d'AMUNDI DEFI FONCIER est d'axer sa politique d'investissement sur l'acquisition en direct d'opportunités foncières à rénover, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.
Il est prévu que la SCPI soit dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la SCPI, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

**d) Recours éventuel à l'emprunt**
Au terme de la période de réhabilitation, les immeubles mis en location devraient générer des revenus locatifs potentiels.
Grâce à ces revenus potentiels perçus par la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite de 30 % du prix de l'actif immobilier dont l'acquisition est envisagée, ou au-delà d'un montant maximal qui sera approuvé par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes.
L'effet de levier de l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la SCPI, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits.
Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

## 4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à sept cent soixante-cinq mille euros (765.000 €), divisé en quatre cent cinquante parts (450) parts de mille sept cents euros (1.700 €) de valeur nominale, réparties entre les associés fondateurs suivants :

| Associés fondateurs | Nombre de parts souscrites | Montant total du capital souscrit | Montant total de la souscription (prime d'émission incluse) |
|---|---|---|---|
| Amundi | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Société Générale Gestion | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Alternative Investment SAS | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Private Equity Funds | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi Immobilier | 1 | 1.700 | 2.000 |
| Amundi India Holding | 1 | 1.700 | 888.000 |
| Amundi Group | 444 | 754.800 | 888.000 |
| **Total** | 450 | **765 000 €** | **900 000 €** |

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 300 euros par part souscrite et intégralement libérée. Cette prime inclut une commission de souscription de 230 euros.
Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixe à 102.000.000 euros divisé en 60.000 parts de 1.700 euros de valeur nominale.

## 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil et ainsi que l'autorisent les statuts de la SCPI, il est prévu que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers soit limitée au montant de son apport en capital dans la SCPI.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## 6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de trois ans à compter de la dernière imputation du déficit foncier sur leur revenu global, sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par la Loi. Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la SCPI.
Les associés de la SCPI qui procèdent à l'imputation du déficit foncier uniquement sur leurs revenus fonciers (et non sur leur revenu global) ne sont pas soumis à cette obligation de conservation de leurs parts.

# I. Conditions générales de souscription de parts

## 1. PARTS SOCIALES

***Valeur nominale***

La valeur nominale des parts est de mille sept cent euros (1.700 €).

***Forme des parts***

Les parts sont nominatives.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.
La Société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts valant attestation de propriété, établi au nom de l'associé.
Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société de gestion préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.
Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la SCPI.

***Prix de souscription***

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de mille sept cent euros (1.700 €) majorée d'une prime d'émission de trois cents euros (300 €) destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.
La prime d'émission est destinée notamment à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.
Le montant de la prime d'émission fixé par la Société de gestion, est indiqué dans le bulletin de souscription.

## 2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- comptable,
- 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 Externe en Evaluation 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 des Commissaires aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.
En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers.

## 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

***Composition du dossier de souscription***

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, conformément aux

dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours, en trois exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la SCPI,
- le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant, et
- le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Pendant toute la durée de vie de la SCPI, le souscripteur recevra périodiquement :

- le rapport annuel du dernier exercice, et
- le bulletin en vigueur à la date de souscription.
-

***Modalités de versement du montant des souscriptions***

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

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

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre d'AMUNDI DEFI FONCIER.

***Nombre minimum de parts à souscrire***

Le nombre minimum de parts à souscrire est : cinq parts.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

***Lieu de souscription et de versement***

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès des établissements bancaires et distributeurs autorisés.

**4. JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts souscrites portent jouissance :

– En cas de souscription initiale ou dans le cadre de l'augmentation de capital : au dernier jour du mois de la souscription ;4– En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;

– En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

**5. DÉTAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC**

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765.000 à 78.455.000 euros, par la souscription continue de 45.700 nouvelles parts, assorties d'une prime d'émission de 13.710.000 euros.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 77.690.000 euros, soit 91.400.000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,50 % TTC du prix de souscription dont :

- 200 € (commission exonérée de TVA) de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10 % TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261- du Code Général des Impôts) du prix de souscription ;

- et 30 € TTC finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,25 % HT soit 1,50 % TTC du prix de souscription.

Cette commission de souscription (précisée au chapitre "Frais') de 230 € TTC est prélevée sur la prime d'émission.

Ainsi, le prix de souscription d'une part se décompose en :

| | |
|---|---|
| – une valeur nominale de | 1.700 € |
| – une prime d'émission de : | 300 € |
| dont une commission de | **230 €** |
| *– des frais de collecte de :* | *200,0 €* |
| *– des frais de recherche et* | *30 €* |
| **Soit un prix de souscription** | **2.000 €** |

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

– **Période de souscription** : du 29 juillet 2014 au 16 décembre 2015.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, les souscriptions devront être adressées à la Société de gestion avant le 16 décembre 2014.

De la même façon, afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les souscriptions devront être adressées à la Société de gestion avant le 16 décembre 2015.

Cette augmentation de capital pourra être close par anticipation des que son montant aura été intégralement souscrit.

La Société de gestion a la possibilité :

– d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75 % du montant prévu ;

– dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;

– de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit; et

– de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

## 6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code monétaire et financier, AMUNDI FINANCE s'était constituée, en date du 01/07/2014, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 18.900.000 € (dix-huit millions neuf cent mille euros). Ce cautionnement garantit aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne peut être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI (102.000.000 €) (point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information et article 7 des statuts), soit la somme de 15.300.000 euros (quinze millions trois cent mille euros) ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;

- qu'après remise par la Société de Gestion à AMUNDI FINANCE du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire deviendra caduque des lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts, soit 102.000.000 €, augmenté du montant du capital social initial. La SCPI devra donc atteindre un capital social nominal minimum de 16.065.000 €.
En cas de remboursement du montant des souscriptions, la réduction d'impôt serait remise en cause.

## 7. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la Société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).
Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.
L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

8. **Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxonomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.**

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

## II. Modalités de sortie

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, présentée en paragraphe 6 (titre IV) de la Note d'Information, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la SCPI, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix tres décotés. Afin néanmoins de respecter l'exhaustivité de la communication, il est ici rappelé les modalités de sortie.

**La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts.**
La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion.

### 1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.
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 ou d'un bordereau de transfert 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 de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;

- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

La cession n'est transcrite par la Société de gestion, sur le registre des transferts, qu'après justification par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.
Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur les registres des transferts.

- **Jouissance des parts :**

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.
La date d'entrée en jouissance des parts est fixée :
– En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts ;
– En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre des transferts. Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur *prorata temporis* compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

## 2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Registre des ordres de vente et d'achat**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la SCPI.
Pour toute cession réalisée par la Société de gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.
Des lors, tout associé pourra adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.
Par ailleurs, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de "Déclaration de la plus-value immobilière sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

- **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 l'instruction de l'AMF n° 2002-01.
Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion.

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 qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder six périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée de douze mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de douze mois sur demande expresse de l'associé ;
- 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 et la commission de cession, supportés par l'acquéreur. L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

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 (frais inclus).
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.

- **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 pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

- **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.

**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 ;

- **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 le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

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.

- **Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution, unique par période de confrontation, est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprime hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procèdera à l'établissement de ce prix le troisième jeudi du mois à 10 heures. Pour participer à la confrontation le

troisième jeudi de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodates au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30.000 euros (Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront avoir été crédites au préalable sur le compte spécifique de la SCPI.

Tout ordre reçu et horodate après cette limite sera considéré comme enregistre 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.
Si la Société de gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informes 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com dans les mêmes délais.
Dans le cas où le jour de la confrontation correspond à un jour chôme, celle-ci interviendra le jour ouvre précèdent.

- **Exécution des ordres**

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

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

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associes. L'inscription sur le registre des associes est réputée constituer l'acte d'acquisition ou de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

- **Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adresses directement à la Société de gestion, AMUNDI IMMOBILIER – 91/93 Boulevard Pasteur 75015 Paris, ainsi qu'aux guichets et auprès des établissements bancaires affilies à son Groupe, ainsi qu'auprès des distributeurs habilites et mandates par AMUNDI IMMOBILIER.

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.
A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie avec envoi d'un accuse 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.

- **Effet de la cession**

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

- **Droits d'enregistrement**

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5 % du montant de la transaction. Ils sont à la charge de l'acquéreur.

- **Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonne au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l'ordre pourrait être exécute, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris). Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, sont automatiquement vires sur le compte spécifique non rémunère 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 euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédites sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quel que motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annule.

- **Versement des fonds**

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

- **Revente des parts**

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

### 3. AGRÉMENT DONNÉ PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Deux cas peuvent se présenter :

- l'acquéreur est déjà associe : la cession est libre ; il suffit de la signifier à la Société de gestion ;

- l'acquéreur n'est pas associe : la cession est soumise, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'agrément de la Société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société de gestion se refuse à agréer le cessionnaire propose, elle doit, dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus, faire acquérir les parts, soit par un associe, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital.
Le nom du ou des acquéreurs proposes, associes ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifies au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est détermine par un expert désigne, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la Loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

### 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque la Société de gestion constate que des ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.
La Société de gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## III. Frais

- **Rémunération de la Société de Gestion (article 17 des statuts)**

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). Tous les autres frais, sans exception, sont règles directement par la SCPI.

Notamment, la SCPI règle, directement, les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux de restauration complète ou non, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et de comptabilité, les frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux associes, les frais de tenue des registres associes, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.
En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera valide chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.
La Société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

**1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS**

Pour les études et recherches effectuées en vue de la constitution du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital, la Société de gestion perçoit, versée par la SCPI, une commission de souscription forfaitaire de 11,25 % E-IT du prix de souscription soit au total 230 euros repartis à hauteur de :

– 200 euros de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10,0 % TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1e –e du Code général des impôts) du prix de souscription ;

– et 30 € TTC finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,25 % E-IT (1,5 % TTC par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix de souscription.

Cette commission de souscription de 230 euros TTC (par application du taux en vigueur au 01/01/2014) est prélevée sur la prime d'émission.

**2. COMMISSION DE GESTION**

La Société de gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 7,15%(cette commission est exonérée de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaisses et des produits financiers nets.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

– les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du *business plan* général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des

actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, etc.

- les prestations d'*asset management*, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les *brokers,* la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des *business plans* (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de gestion, des frais liés aux prestations de *property management* sont directement facturés par les *property managers* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* ne dépassera pas le taux de 12 % TTI indiqué à l'article 17 des statuts de la SCPI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de gestion conformément à sa politique de *best selection,* dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la s SCPI.

### 3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DESTRAVAUX

Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la Société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 0,5 % par an hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectues.
Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonnée à 3 % hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.
La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

### 4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros (soit 120 euros TTC) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % E-IT (soit 6 % cette commission est exonérée de TVA) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

### 5. COMMISSION D'ARBITRAGE ET DE LIQUIDATION

La Société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.

## IV. Fonctionnement de la SCPI

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

- **Participation**

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

- **Convocation**

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

- **Modalités de convocation**

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

Avec cette convocation les associes 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.

Tout associé peut voter par voie postale ou voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote « papier » et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

- **Ordre du jour**

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

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 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI 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 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.

- **Droit de vote**

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

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

- **Modalités de décision**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance. Pour délivrer 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 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 jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délivrer 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.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la Société de gestion, pour faire parvenir par écrit leur vote au Gérant. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

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

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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.

## 3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES PERTES

En cas de pertes, la répartition s'effectuera entre les associés présents à la date de clôture de l'exercice social, proportionnellement à leur participation dans le capital.
Par exception, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que lors des premiers exercices sociaux, la répartition de la perte comptable et du déficit foncier de l'exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier**") s'effectuera entre les associés présents à la clôture de l'exercice considéré (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) selon les règles suivantes :

i. Premier exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du premier exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n**') proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du premier exercice.

ii. Deuxième exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du deuxième exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n + 1**') proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du deuxième exercice.

iii. Troisième exercice : la Perte Comptable et le Déficit Foncier de la Société au titre du troisième exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2**') seront répartis comme suit entre les associés :

- chaque associe ayant souscrit au cours du premier exercice (**"Souscripteur n**') supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 de la Société au titre du troisième exercice proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice réduit d'un montant égal à la différence entre la quote-part de la Perte Comptable / Déficit Foncier n qui lui aura été attribué au titre du premier exercice et la quote-part qu'il aurait reçue si la Perte Comptable / Déficit Foncier n avait été réparti en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

- chaque associe ayant souscrit au cours du deuxième exercice (**"Souscripteur n + 1'**) supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice augmenté d'un montant égal à sa quote-part de la Perte Comptable / du Déficit Foncier n de la Société calculée en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

En outre, dans le cas où le montant de la Perte Comptable / Déficit Foncier n+2 ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie pour le troisième exercice, la Perte Comptable / Déficit foncier du quatrième exercice fera l'objet d'une répartition entre les associés ayant souscrit au cours du premier exercice et les associés ayant souscrit au cours du deuxième exercice permettant de satisfaire l'objectif d'égalité de traitement entre les différents souscripteurs.

Cette répartition résultera d'une formule élaborée par la Société de gestion, avec l'assistance de professionnels de la comptabilité et de la fiscalité, et sera soumise à la ratification de l'assemblée générale des associés statuant sur l'approbation du résultat du troisième exercice et qui fera l'objet d'un enregistrement à la recette des impôts, les associés s'engageant à ne pas s'opposer à toute résolution qui leur sera proposée par la Société de gestion ayant pour objectif d'assurer l'égalité de traitement entre eux.

## 4. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

La provision pour gros entretiens correspond à des dépenses de gros entretiens et de grosses réparations dont l'immeuble a besoin pour être maintenu en l'état d'usage.
Cette provision s'inscrit dans un plan de travaux qui s'étale sur 5 ans, appelé plan quinquennal de travaux et dont dispose chaque immeuble. En fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses le montant de ces travaux est pris à hauteur de 100 % s'ils doivent être réalisés à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans.
Ces travaux ne doivent pas être confondus avec les dépenses qui visent à améliorer l'état de l'immeuble qui elles sont immobilisables et inscrites à l'actif du bilan. Les provisions pour gros entretiens impactent le compte de résultat et viennent diminuer le résultat de la SCPI.

## 5. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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.

## 6. RÉGIME FISCAL

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 3 ans à compter de la dernière imputation de déficit sur son revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

- **Revenus et déficits fonciers**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit de l'impôt sur le revenu (barème progressif) et aux contributions sociales (CSG, CRDS ...), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est pas imposé sur les sommes qui lui sont versées mais sur la fraction lui revenant dans ses droits compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts par rapport au résultat déterminé par la société.
En ce qui concerne les associés personnes physiques, leur quote-part de déficit sera calculée selon les règles des revenus fonciers, dont il résulte notamment que les travaux déductibles sont les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration (pour ces derniers des seuls locaux d'habitation sauf cas des travaux de désamiantage et d'accueil des personnes handicapées) par opposition aux travaux de (re)construction et d'agrandissement qui ne sont pas déductibles.

L'associé pourra imputer sa quote-part de déficit sur ses revenus fonciers, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10.700 € et pour le surplus reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10.700 €), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

– d'une part la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et – d'autre part l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant l'imputation.

AMUNDI DEFI FONCIER calcule chaque année le montant du résultat de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

- **Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces liquidités sont réparties entre certificats de dépôt et comptes à terme en fonction du calendrier des investissements et en fonction des opportunités de marché.

Pour les personnes physiques, le régime de ces revenus financiers a été profondément modifié par la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 dans la mesure où ces revenus sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, il a été institué un prélèvement à la source en principe obligatoire sur ce type de revenus (il existe des cas de dispenses).

Ainsi à compter du 1er janvier 2013, les revenus financiers sont obligatoirement soumis au prélèvement forfaitaire. Ce prélèvement est effectué par la société au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor public. Il n'est pas libératoire, ce qui signifie que l'associé n'est pas définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant à ces revenus. Ce prélèvement constitue ainsi un acompte d'impôt sur le revenu qui est imputable sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû il est restitué.

Le taux de ce prélèvement à la source varie en fonction du type de revenu, il est actuellement de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe et de 21 % pour les produits de placement à revenu variable. Les prélèvements sociaux sont toujours applicables au taux de 15,5 %. Toutefois, compte tenu de l'imposition de ces revenus au barème progressif, la CSG est désormais partiellement déductible (la fraction déductible étant fixée à 5,1 %).

Il existe dans certains cas une possibilité de solliciter une dispense de ce prélèvement lorsque le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année du porteur de parts ne dépasse pas :

– Pour les dividendes : 50 000 euros pour les contribuables célibataires et 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune,

– Pour les produits de placement à revenus fixes : 25 000 euros pour les contribuables célibataires et 50 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

La demande de dispense doit être formulée expressément par les associés, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

En application de cette dispense, l'associé déclare lui-même la quote-part de revenus financiers qu'il a perçus et règle directement l'impôt correspondant.

***Option pour un prélèvement libératoire pour les produits de placement à revenus fixes inférieurs à 2 000 euros***

Les contribuables ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes au cours de l'année peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration d'IR.

· Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.

La loi de finances pour 2013 a également modifié le régime des plus-values sur cessions de valeurs mobilières puisque celles-ci sont désormais soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Des lors, les produits perçus par la SCPI qui sont taxes au niveau des associes au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières sont donc imposés au barème progressif entre les mains des associés au taux maximal de 45 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cession (au taux de 15,5 % dont 5,1 % de CSG déductible).

La société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.
En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

- **Plus-values immobilières**

– En cas de cession de parts sociales

Dans le cadre de la réforme des plus-values immobilières mise en application depuis le 1er janvier 2004, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de "Déclaration de la plus-value immobilière". La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) La plus-value est taxée forfaitairement au taux de 19 % augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur, soit à titre indicatif un taux global de34,5 % au 1/01/2014.

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des parts s'élève à :

– Pour l'impôt sur le revenu, 6 % par année de détention de la 6e à la 21e année et de 4 % pour la 22e année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.

– Pour les contributions sociales (CSG, CRDS ...), 1,65 % de la 6e année à la 21e année, 1,60 % pour la 22e année et 9 % au-delà de la 22e année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042 C).

– En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :
La SCPI s'assurera, préalablement à toute cession d'immeuble, des conséquences éventuelles au regard des différents régimes fiscaux, de faveur ou non, en fonction desquels l'immeuble aura été traité, notamment au regard des éventuelles conditions spéciales de durée de location ou détention.

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :
- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cède est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

– des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;

– d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention, ou du montant réel de certains travaux travaux non pris en compte antérieurement lors du calcul du résultat fiscal de la SCPI).

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à :

– Pour l'impôt sur le revenu, 6 % par année de détention de la 6e à la 21e année et de 4 % pour la 22e année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.

– Pour les contributions sociales (CSG, CRDS ...), 1,65 % de la 6e année à la 21e année, 1,60 % pour la 22e année et 9 % au-delà de la 22e année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de 19 % augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5 % au 1/01/2014).

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (à titre indicatif au taux de 34,50 % au 1/01/2014) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

En cas de cession par la SCPI d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du CGI, il sera procédé de la façon suivante :

1) Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution apurera par compensation, pour les associés concernés, totalement ou partiellement, leur dette à l'égard de la société.

2) Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1) ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans la mesure où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la SCPI et la date de distribution par la SCPI des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actifs et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la SCPI des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3) Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

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

– Cas particulier des moins-values :
En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

- **Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières**

A compter du 1er janvier 2013, une taxe contribution supplémentaire s'applique aux plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est applicable dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value (PV) selon le barème suivant :

| **Montant de la PV imposable (€)** | **Montant de la taxe (€)** |
|---|---|
| De 50 001 à 60 000 | 2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20 |
| De 60 001 à 100 000 | 2 % PV |
| De 100 001 à 110 000 | 3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10 |
| De 110 001 à 150 000 | 3 % PV |
| De 150 001 à 160 000 | 4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100 |
| De 160 001 à 200 000 | 4 % PV |
| De 200 001 à 210 000 | 5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100 |
| De 210 001 à 250 000 | 5 % PV |

| | |
|---|---|
| De 250 001 à 260 000 | 6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100 |
| Supérieur à 260 000 | 6 % PV |

Cette contribution s'applique à la fois aux plus-values réalisées par les porteurs de parts sur les cessions de parts de SCPI et aux cessions d'immeubles par la SCPI.

## 7. MODALITÉS 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, la brochure commerciale, 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, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- **Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, 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 associes dans les quarante-cinq jours suivant la fin du semestre.

## 8. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est règlementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectue principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandates par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associe au montant de sa part dans le capital.

La SCPI AMUNDI DEFI FONCIER sera commercialisée par les réseaux du Groupe AMUNDI ainsi que des réseaux tiers habilites à démarcher au sens de l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiques :

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

### 1. Limitations à la commercialisation

Aucune des parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S» de la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir/souscrire des parts de la SCPI certifient en acquérant/ souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person» Tout actionnaire doit informer immédiatement la Société de gestion s'il devient une «U.S. Person».

La Société de gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une «U.S. Person» et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une «U.S. Person».

**2. Obligations relatives à la foi Fatca**

La Société de gestion de la SCPI pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite «loi FATCA») en date du 14 novembre 2013 («l'Accord») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

**3. traitement équitable des investisseurs**

La Société de gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI. Ainsi, en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, elle fait le nécessaire aux fins de préserver le traitement équitable des associés de la SCPI et ne fait bénéficier aucun porteur de part à un traitement préférentiel et fournit à tous les investisseurs le même niveau d'information sur tout sujet ayant trait à la SCPI.

A cet égard, s'agissant du traitement équitable des investisseurs, la Société de gestion de la SCPI a mis en place des procédures visant à respecter l'équité entre investisseurs.

# V. Administration, contrôle, information de la SCPI

## 1. LA SOCIÉTÉ

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | AMUNDI DEFI FONCIER |
| Siège social : | 91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15 |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 8 juillet 2014 |
| Objet social : | La SCPI a pour objet :<br>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;<br>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;<br>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :<br>- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;<br>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;<br>- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;<br>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. |
| RCS : | 803 405 075 RCS PARIS |
| Durée de la SCPI : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |

| | |
|---|---|
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre.<br>Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2014 |
| Capital social initial : | 765 000 euros |
| Capital social maximum statutaire | 102 000 000 euros |

## 2. Administration : Société de gestion nommée statutairement

| | |
|---|---|
| Dénomination : | AMUNDI IMMOBILIER |
| Siège social : | 91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15 |
| Nationalité : | Française |
| Forme juridique : | S.A. |
| Registre du commerce : | 315 429 837 RCS PARIS |
| Objet social : | Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers. |
| Capital : | Le capital s'élève à 15.666.374 euros réparti comme suit :<br>Amundi Group 99,99 %<br>Personnes physiques et morales 0,01 % |
| Direction : | Directeur Général : Marc BERTRAND<br>Directeur Général Délégué : Julien GENIS |
| Administrateurs : | • Monsieur Fathi JERFEL, Président du Conseil d'Administration<br>• Madame Nadia GRIMAUD<br>• Monsieur Olivier TOUSSAINT |
| Activité : | L'activité d'AMUNDI IMMOBILIER est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF. |

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers :
N° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister 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 SCPI. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associes.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associes et nommes par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, 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 premier Conseil de Surveillance est composé au minimum de 7 membres élus parmi les membres fondateurs lors de l'Assemblée Générale constitutive du 8 juillet 2014 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A l'issue de cette période de 3 exercices, le premier Conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associes n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le premier Conseil de surveillance est composé de :
– Amundi, représentée par son Directeur General Délègue, M. Bernard CARAYON – Société Générale Gestion, représentée par son Directeur General, M. Christophe LEMARIE – Amundi Alternative Investment SAS, représentée par son Président, M. Pascal BLANQUE – Amundi Private Equity Funds, représentée par son Directeur General, M. Pedro Antonio ARIAS
– Amundi Immobilier, représentée par son Directeur General, M. Nicolas SIMON
– Amundi India Holding, représentée par son Responsable du Pôle Trésorerie, Madame Sandrine VANNIER
– Amundi Group, représentée par son Directeur du pôle réseaux partenaires et solutions d'épargne, M. Fathi JERFEL

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations. Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant designer de nouveaux membres, la Société de gestion procèdera 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 associes présents et les votes par mandats impératifs.

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaire aux Comptes titulaire par l'Assemblée Générale constitutive du 8 juillet 2014 :

- PricewaterhouseCoopers Audit SA

63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine
Ont été désignés comme Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale constitutive du 8 juillet 2014 :

- Jean-Christophe Georghiou

63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine
Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2020 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit 2019.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juillet 2020 a décidé :
- de ne pas renouvellé les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants et de désigner en tant que Commissaires aux comptes titulaire ERNST 1 YOUNG AUDIT, Paris la Défence1 1-2, place des saisons, 92400 COURBEVOIE et tant que Commissaire aux comptes suppléant PICARLE & ASSOCIES, 1-2, lace des saisons, 92400 COURBEVOIE pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générales statuant sur les comptes de l'exercice clos en décembre 2025

## 5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La Société VIF EXPERTISE, dont le siège social est sis au 120, avenue du General Leclerc – 75014 Paris, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 8 juillet 2014 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera tenue au premier semestre 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale ordinaire du 1er juillet 2019 a décidé de ne pas renouveler le mandat d'Expert en évaluation immobilière de la société VIF EXPERTISE et de la remplacer par la société BNP PARISBAS ESTATE VALUATION pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en décembre 2023.

## 6. DÉPOSITAIRE

La Société CACEIS Bank France, dont le siège social est sis au 1-3 place Valhubert – 75013 Paris, a été nommée en qualité de Dépositaire de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 8 juillet 2014 pour une durée indéterminée.

## 7. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38)
**Adresse :** Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
**Téléphone :** 01.76.33.50.00
**Site Internet de la Société de gestion :** www.amundi-immobilier.com

## 8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Marc BERTRAND, Directeur General.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 14-10 en date du 11 juillet 2014.

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.

# AMUNDI DEFI FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 33 498 500 euros
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75015 Paris
803 405 075 R.C.S PARIS

---

# STATUTS

**MIS À JOUR LE 26 DECEMBRE 2017**

---

## T I T R E  I

## FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société civile de placement immobilier (la « Société ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214130 et suivants du Code monétaire et Financier, fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- contracter des emprunts auprès d'établissements de crédit,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination **AMUNDI DEFI FONCIER**.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier" ou de l'abréviation "SCPI", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

## ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quinze (15) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

# T I T R E I I

# CAPITAL SOCIAL – PARTS

## ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### 1. Capital social initial

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public est fixé à la somme de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros.

Il est divisé en quatre-cent-cinquante (450) parts nominatives d'une valeur nominale de mille-sept-cent (1.700) euros chacune augmentée d'une prime d'émission de trois-cents (300) euros par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de deux-mille (2.000) euros et neuf-cent-mille (900.000) euros au total pour les 450 parts composant le capital social.

Lesdites parts sociales sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire de la façon suivante :

| Associés fondateurs | Nombre de parts souscrites | Montant total du capital souscrit | Montant total de la souscription (prime d'émission incluse) |
|---|---|---|---|
| Amundi | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Société Générale Gestion | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Amundi Alternative Investment SAS | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Amundi Private Equity Funds | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Amundi Immobilier | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Amundi India Holding | 1 | 1 700 | 2 000 |
| Amundi Group | 444 | 754 800 | 888 000 |
| **Total** | **450** | **765 000** | **900 000** |

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par CACEIS BANK.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier.

### 2. Capital social actuel

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article 7 des présents statuts et constatée au 16 décembre 2015, le capital social a été porté de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros à trente-trois-millions-quatre-cent-quatre-vingt-dix-huit-mille-cinq-cent (33.498.500) euros, divisé en dix-neuf-mille-sept-cent-cinq (19.705) parts de mille-sept-cent (1.700) euros chacune.

## ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à cent deux millions (102.000.000) d'euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de cent deux millions (102.000.000) euros ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze (15) % au moins, soit quinze millions trois cent mille euros (15.300.000) euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition, résultant d'une disposition légale, ne pourra donner lieu à aucun recours.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée,
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport à celui prévu,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, modifier des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital.

Dans le cadre des augmentations de capital, la société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société avec un minimum de cinq (5) parts. Dès à présent, les associés décident que chaque augmentation de capital donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription.

La capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission d'un montant de trois cents (300) euros destinée notamment à financer les frais de collecte ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles.

Il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## ARTICLE 8 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros, soit neuf cent mille (900.000) euros prime d'émission incluse.

## ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

### 3. Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

#### 4. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

#### 5. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

## ARTICLE 10 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Dans le cadre de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

## ARTICLE 11 - DÉCÈS - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés. De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

## ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices sous réserve toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et des stipulations des présents statuts.

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

En cas de cession des parts sur le marché secondaire, la date d'entrée en jouissance des parts du cessionnaire sera le dernier jour du mois au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

En cas de transmission des parts par voie de succession ou de mutation, la date d'entrée en jouissance sera le premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

## ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS

### I - Transmission entre vifs

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la société de gestion a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

#### 1. Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de la Société adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la Société d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

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 Société.

Si la société de gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la société de gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La société de gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### 2. Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la société de gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la **"Demande d'Agrément"**).

Dans les deux mois de la réception de la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions de la société de gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considérée comme donné.

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

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1er du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 3. Absence de satisfaction des cessions de parts

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'Autorité des Marchés Financiers.

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.

## II - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance

d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## T I T R E I I I

## ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de 15.666.374 euros dont le siège social est à Paris (15e), 91-93 boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 315 429 837 RCS Paris, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

La société AMUNDI-IMMOBILIER est habilitée à être société de gestion de portefeuille de SCPI suivant agrément GP 07000033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ousa démission. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

### ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.
Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- prépare et réalise les augmentations de capital,
- recherche des associés nouveaux,
- agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues les statuts,
- garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- autorise le nantissement des parts sociales,
- organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,

- fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit:
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,

- donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- signe toutes polices et consent toutes délégations,
- élit domicile partout où besoin sera,
- fait le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la société et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,
- règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la société,
- passe tous marchés et traités,
- assure la gestion des biens de la Société,
- consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,
- fait acquérir, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire,
- convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- engage et représente la société dans la ou les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes aux régimes fiscaux recherchés,
- effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- peut contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale,
- soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

## ARTICLE 16 - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

## ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 1. Commission de souscription

La société de gestion percevra une commission de souscription de 11,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 10 % TTI, au financement des frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % FIT, soumis à TVA, soit 1,5 % TTC au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

### 2. Commission de gestion

La société de gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 10 % FIT, soit 12 % TTC, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société.

### 3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 0,5 % par an hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués.

Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

#### 4. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes (soit à titre indicatif 6 % TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros FIT (à titre indicatif, 120 € TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

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.

#### 5. Commission d'arbitrage et de liquidation

La société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.

#### 6. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société 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 Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

### ARTICLE 18 - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

## T I T R E I V

## CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. Composition

Le conseil est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être

âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance conformément au paragraphe ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

### 2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois (3) ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

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

ils sont titulaires,

- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

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

### 3. Budget de fonctionnement du conseil de surveillance

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au conseil de surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société,
- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du conseil de surveillance,

à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du conseil de surveillance.

### 4. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président et un vice-président, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le conseil de surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

En cas d'absence du président et du(des) vice-présidents, le conseil de surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. Le conseil de surveillance se réunit sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire de séance.

### 5. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

### 6. Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### 7. Règlement intérieur du conseil de surveillance

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

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale constitutive de la Société et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

## ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société.

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## ARTICLE 21 – DÉSIGNATION D'UN DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi un dépositaire. Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le dépositaire aura notamment pour mission d'assurer le suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

# TITRE V

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les assemblées sont qualifiées d'*"ordinaires"* lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'*"extraordinaires"* dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

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

Ainsi qu'il est prévu aux présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société.

Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 24 - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

## ARTICLE 25 – COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolution présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la société de gestion adresse à chaque associé les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE VI

## AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS

### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société et au registre du commerce et des société jusqu'au 31 décembre 2015.

### ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission visée à l'article 7 des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste *"frais à répartir sur plusieurs exercices"*.

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

### ARTICLE 28 - RÉPARTITION DES RESULTATS

**1.** L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

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

**2.** Les distributions s'effectueront conformément aux modalités de répartition du résultat décrites ci-après

et en fonction de la date d'entrée en jouissance des parts.

La société de gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Sous réserve des stipulations du paragraphe 3 ci-dessous, le résultat distribuable sera réparti entre les associés au prorata de leur droit dans le capital et en fonction de la date d'entrée en jouissance de ses parts ; les pertes réalisées seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux à la date de clôture de l'exercice.

**3.** Compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que :

**3.1.** En cas de bénéfices, la répartition du résultat distribuable s'effectuera entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital et en fonction de la date d'entrée en jouissance de leurs parts, étant précisé que la date d'entrée en jouissance des parts sera déterminée comme suit :

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre d'une augmentation du capital de la Société, la date de jouissance des parts émises correspondra au dernier jour du mois de la souscription par l'associé concerné ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire, la date de jouissance des parts cédées correspondra au dernier jour du mois au cours duquel la cession des parts a été retranscrite sur le registre des transferts ;
- En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation, la date de jouissance des parts transmises correspondra au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

**3.2.** En cas de pertes, la répartition s'effectuera entre les associés présents à la date de clôture de l'exercice social, proportionnellement à leur participation dans le capital. Par exception, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que lors des premiers exercices sociaux, la répartition de la perte comptable et du déficit foncier de l'exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier"**) s'effectuera entre les associés présents à la clôture de l'exercice considéré (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) selon les règles suivantes :

**i.** Premier exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du premier exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n"**) proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du premier exercice.

**ii.** Deuxième exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du deuxième exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n + 1"**) proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du deuxième exercice.

**iii.** Troisième exercice : la Perte Comptable et le Déficit Foncier de la Société au titre du troisième exercice (**"Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2"**) seront répartis comme suit entre les associés :

- chaque associé ayant souscrit au cours du premier exercice (**"Souscripteur n"**) supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 de la Société au titre du troisième exercice proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice réduit d'un montant égal à la différence entre la quote-part de la Perte Comptable / Déficit Foncier n qui lui aura été attribué au titre du premier exercice et la quote-part qu'il aurait reçue si la Perte Comptable / Déficit Foncier n avait été répartis en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

- chaque associé ayant souscrit au cours du deuxième exercice (**"Souscripteur n + 1"**) supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice augmenté d'un montant égal à sa quote-part de la Perte Comptable / du Déficit Foncier n de la Société calculée en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

En outre, dans le cas où le montant de la Perte Comptable / Déficit Foncier n+2 ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie pour le troisième exercice, la Perte Comptable / Déficit foncier du quatrième exercice fera l'objet d'une répartition entre les associés ayant souscrit au cours du premier exercice et les associés ayant souscrit au cours du deuxième exercice permettant de satisfaire l'objectif d'égalité de traitement entre les différents souscripteurs.

Cette répartition résultera d'une formule élaborée par la Société de gestion, avec l'assistance de professionnels de la comptabilité et de la fiscalité, et sera soumise à la ratification de l'assemblée générale des associés statuant sur l'approbation du résultat du troisième exercice et qui fera l'objet d'un enregistrement à la recette des impôts, les associés s'engageant à ne pas s'opposer à toute résolution qui leur sera proposée par la Société de gestion ayant pour objectif d'assurer l'égalité de traitement entre eux.

## T I T R E V I I

## DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE

### ARTICLE 29 - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues aux présents statuts pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

**ARTICLE 30 - PARTAGE**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## T I T R E V I I I

## CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

**ARTICLE 31 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

**ARTICLE 32 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

## T I T R E I X

## PERSONNALITÉ MORALE – IMMATRICULATION – PUBLICITÉ – POUVOIRS ET FRAIS

**ARTICLE 33 - PERSONNALITÉ MORALE**

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

**ARTICLE 34 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

En attendant l'immatriculation de la Société, les soussignés autorisent la société de gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après l'immatriculation de la Société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements qui seront réputés de plein droit avoir été souscrits dès l'origine par la Société.

**ARTICLE 35 - POUVOIRS**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la société de gestion avec faculté de se substituer à tout mandataire de son choix.

**ARTICLE 36 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la Société.

Fait à Paris le 30/06/2014
Mis à jour par décision de la Société de Gestion le 26 / 12 / 2017