MULTIHABITATION 10
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 30 702 100 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
821 487 634 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

La présente Note d'information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 17-41 en date du 3 novembre 2017, tient compte des actualisations intervenues en novembre 2017 et novembre 2018, juillet 2020, novembre 2020, mars 2021, juin 2021, janvier 2022 et juillet 2023

JUILLET 2023

MULTIHABITATION 10
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 30 702 100 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
821 487 634 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Pinel », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 4 de l'introduction - Avantages fiscaux applicables aux souscripteurs de parts de SCPI « Pinel » de la présente note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable ;

- il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans pour bénéficier de 18% de réduction d'impôt ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription soit dans un délai estimé à 17 ans au total, durée statutaire de de la SCPI ;

  Ainsi, en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 14 ans après la date de souscription. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

  - la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 3 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

- Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Multihabitation 10 est une SCPI pouvant procéder à des acquisitions payables à terme.

Compte tenu de la constitution du patrimoine, le versement des premières distributions de revenus financiers devrait intervenir au titre de l'exercice 2020, en janvier 2021 (et non comme initialement envisagé au second semestre 2019).

La SCPI comporte un risque de perte en capital.

Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.
La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les couts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :
1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION 1
INTRODUCTION 4
1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4
2) RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF PINEL 5
3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 5
4) AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI « PINEL » 6
5) OBJECTIF DE RENTABILITE POTENTIELLE 7
6) CAPITAL 8
I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 9
1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 9
2) MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9
3) MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 9
4) PARTS SOCIALES 9
5) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 10
6) LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 10
7) JOUISSANCE DES PARTS 10
8) AGREMENT ET RESTRICTION A L'EGARD DES US PERSON 10
9) SYNTHESE DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 11
10) DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 11
II. MODALITES DE SORTIE 12
1) DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 12
2) REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT 14
III. FRAIS 17
1) COMMISSION DE SOUSCRIPTION 17
2) FRAIS DE GESTION 17
3) COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION CALCULEE SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION OU DE LA CESSION IMMOBILIERE 17
4) FRAIS DE CESSIONS DE PARTS 17
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 18
1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 18
2) DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES .. 20
3) PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 20
4) CONVENTIONS PARTICULIERES 20
5) REGIME FISCAL 20
6) MODALITES D'INFORMATION 28
7) MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE 29
V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 30
1) LA SOCIETE 30
2) ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE 30
***3)* CONSEIL DE SURVEILLANCE 31**
4) COMMISSAIRES AUX COMPTES 32
5) EXPERT IMMOBILIER 32
6) DEPOSITAIRE 32
7) INFORMATION 33
8) PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 33

INTRODUCTION

1) ***RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS***

Après la création d'une gamme de SCPI de défiscalisation, le Groupe La Française a souhaité poursuivre son offre de SCPI « d'habitation » avec « MULTIHABITATION 10 », SCPI « Pinel ».

La SCPI MULTIHABITATION 10 a ainsi été constituée avec la participation de certains de ses clients qui l'avaient sollicitée à cette fin. Ainsi, les Associés-Fondateurs sont les suivants :

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
Monsieur Philippe BOITTELLE	16	20 800	24 000
Monsieur Jean-Luc BOIZET	40	52 000	60 000
Monsieur Christian BOUTHIE	4	5 200	6 000
Monsieur Jean-Luc BRONSART	1	1 300	1 500
Monsieur et Madame Amaury et Delphine BRYCHE	47	61 100	70 500
Monsieur Michel CATTIN	6	7 800	9 000
Monsieur Michel CHOLIN	17	22 100	25 500
Madame Elodie COLART	27	35 100	40 500
Monsieur et Madame Albert et Martine CORNILLE	15	19 500	22 500
Madame Blandine DAMBRUNE	7	9 100	10 500
Monsieur Matthieu DEBONDUES	20	26 000	30 000
Monsieur et Madame Christophe et Marie-Line DUHAUTOY	34	44 200	51 000
Madame Laurence FEUTRY	14	18 200	21 000
Monsieur et Madame Frédéric et Catherine FOCQUET	10	13 000	15 000
Madame Nathalie FOURMAUX	34	44 200	51 000
Monsieur et Madame Bertrand et Rozenn de GELOES	6	7 800	9 000
Monsieur Christophe JEROME	50	65 000	75 000
Monsieur et Madame Patrick et Danielle KONTZ	1	1 300	1 500
Monsieur Guy LACAZE	8	10 400	12 000
Monsieur et Madame Fabrice et Yvette LINE	7	9 100	10 500
Monsieur et Madame Pierre Yves et Betty MASQUELET	20	26 000	30 000
Monsieur Christophe MESSAGER	60	78 000	90 000
Monsieur et Madame Luc et Michèle PAILLARD	33	42 900	49 500
Monsieur Yves PERNOT	1	1 300	1 500
Monsieur Jean-Paul PROVOST	14	18 200	21 000
Monsieur et Madame Georges et Marie-Jo PUPIER	5	6 500	7 500
Madame Marie Françoise ROULS	33	42 900	49 500
Madame Danielle SCHEIER	2	2 600	3 000
Monsieur et Madame Etienne et Corinne UZEEL	6	7 800	9 000
Monsieur Pierre et Marie-Thérèse VANDEVILLE	20	26 000	30 000
Monsieur Franck WATRELOT	27	35 100	40 500
TOTAL	**585**	**760 500 €**	**877 500 €**

La Société de Gestion de la SCPI est la société La Française Real Estate Managers, filiale spécialisée du Groupe La Française qui gère diverses SCPI à vocations multiples.

2) RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF PINEL

La loi de finances pour 2015 a modifié le régime mis en place par la loi de finances pour 2013 (dit « Duflot ») pour les souscriptions intervenues à compter du 1er septembre 2014 et rebaptisé ce dispositif « Pinel ».

Le dispositif dit « Pinel » décrit à l'article 199 novovicies du Code général des impôts prévoit une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui acquièrent, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 (à noter que le dispositif est susceptible d'être prorogé jusqu'au 31 décembre 2017), des logements neufs ou assimilés destinés à être loués non meublés, à titre de résidence principale à des locataires, pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par décret.

Ce nouveau dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, des parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) réalisant des investissements Pinel à condition que 95 % au moins du produit de leurs souscriptions servent exclusivement à financer des investissements éligibles.

La réduction d'impôt est fixée à 18% et est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année, la SCPI MULTIHABITATION 10 ayant pris un engagement initial de location de 9 ans.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 199 novovicies du Code général des impôts la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré.

- la SCPI ne peut louer le logement financé par la souscription, à un associé de la SCPI ou à un membre du foyer fiscal de l'un des associés.

En outre, le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois de la clôture de l'augmentation de capital présentée au paragraphe 8 du I. « Conditions générales de souscription des parts ».

Caractéristiques	Dispositif « Pinel »
Date de souscription	A compter du 1er septembre 2014
Base de la réduction	100 % du montant de la souscription
Taux de la réduction	18 % lorsque l'engagement de location est pris par la SCPI pour une durée de neuf ans
Durée de l'imputation de la réduction	9 ans
Possibilité de prorogation	- Trois années supplémentaires, renouvelables une fois, si l'engagement de location pris par la SCPI est d'une durée de six ans - Trois années supplémentaires, si l'engagement de location pris par la SCPI est d'une durée de neuf ans **La SCPI Multihabitation 10 a pris un engagement initial de location d'une durée de 9 ans.**

3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI MULTIHABITATION 10 a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué de logements d'habitation neufs, ou en l'état futur d'achèvement, ou encore d'immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquérir les performances techniques proches de celles d'un immeuble neuf, dans les secteurs géographiques (définis par décret) présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande et répondant au niveau de performance énergétique fixé par décret en fonction du type de logement.

La SCPI MULTIHABITATION 10 s'engagera à louer les logements acquis non meublés à titre de résidence principale dans les conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables au dispositif Pinel.

L'engagement de location pris par la SCPI sera de 9 ans et ce afin de bénéficier de la totalité des avantages fiscaux offerts par le dispositif Pinel.

Ainsi, la SCPI constituera son patrimoine immobilier essentiellement à Paris/Région Parisienne et dans les grandes métropoles régionales, en sélectionnant des programmes visant à assurer la diversification qualitative des actifs et en adéquation avec la demande locative. Les zones géographiques ciblées seront celles bénéficiant d'un fort potentiel économique développé dans le cadre d'une véritable politique d'urbanisme, notamment en matière d'emplois, de transports et de services. Le contexte spécifique du logement visé par le dispositif Pinel impliquera la concordance entre la demande locative et les plafonds de ressources des ménages.

Les logements qui constitueront le patrimoine pouvant être acquis en l'état futur, l'assemblée générale constitutive, réunie le 6 juillet 2016, a expressément autorisée la Société de gestion à procéder à des acquisitions à terme dans la limite, au moment de la réalisation de ces opérations, du montant de l'augmentation de capital en cours.

La SCPI MULTIHABITATION 10 pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans les limites fixées par l'assemblée générale. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement, fixé annuellement par l'assemblée générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

4) AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI « PINEL »

DEDUCTION

Les avantages fiscaux présentés dans la note d'information sont ceux en vigueur en août 2016.

1. Base de la réduction

La réduction d'impôt est calculée sur 100% du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

2. Montant de la réduction

Engagement de location	Taux de la réduction d'impôt	Montant total maximum de la réduction d'impôt	Montant annuel maximum de la réduction d'impôt
Période de 9 ans minimum	**18 %**	**300 000,00 X 100% X 18 % = 54 000,00 €**	**6 000,00 € par an pendant 9 ans**

Obligation de détention des parts

L'option pour le bénéfice de la déduction comporte l'engagement de l'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location. L'engagement de la Société pour la SCPI MULTIHABITATION 10, qui est d'une durée de neuf ans, doit en effet être pris logement par logement.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé pendant la période d'engagement de location de 9 ans minimum : la réintégration, l'année au cours de laquelle survient cet événement, du montant total de la réduction d'impôt obtenue.

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI MULTIHABITATION 10 est un investissement à long terme.

A cet égard, il est indiqué que, pour tenir compte :

- des délais d'investissement des fonds, étant rappelé que les fonds, en application des textes, doivent être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,
- des délais d'achèvement des immeubles devant intervenir dans les trente mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,
- de l'engagement de location de 9 ans devant être pris par la Société, logement par logement,

L'option de location minimale choisie étant de 9 ans, la réduction d'impôt est fixée à 18 %, répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année.
La durée de conservation des parts est estimée, pour chaque Associé, à environ de 14 ans à 17 ans maximum à compter de sa souscription.

Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé devrait être libéré de l'obligation de conservation de ses parts et, par suite, de toute remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt dont il aura bénéficiée, la SCPI MULTIHABITATION 10, expressément créée en vue de permettre aux Associés de bénéficier de cet avantage fiscal, est de ce fait constituée pour une durée de 17 ans.

Il est ici expressément précisé, qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne pourra récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, dans un délai estimé à 17 ans au total.

5) OBJECTIF DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI MULTIHABITATION 10 est un placement immobilier dont la rentabilité ne peut s'apprécier que sur le long terme et en intégrant les avantages fiscaux appliqués.

Durant la période de constitution du patrimoine le résultat de la SCPI MULTIHABITATION 10 sera constitué uniquement de produits financiers générés par le placement de la trésorerie collectée et non encore investie diminués, du prix de remboursement de la garantie bancaire.

Les revenus fonciers ne seront perçus par la société et entreront dans son résultat, qu'après la livraison et la mise en location du patrimoine.

Concernant la distribution de revenus, durant la période de constitution du patrimoine, l'intégralité du résultat pourrait ne pas être distribuée de manière à constituer un report à nouveau permettant de lisser les distributions ultérieures dans l'attente de la perception des loyers.

La première distribution de revenus est envisagée au titre du 1er semestre 2019 (versement au 2nd semestre 2019).

Dans le cas où la Société de Gestion sélectionnerait de nouveaux investissements, cette dernière analysera les principales incidences négatives de ses actifs sur la durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

La SCPI reportera de manière annuelle sur les incidences négatives que pourraient avoir ses actifs sur le réchauffement climatique et la biodiversité, en reportant sur les indicateurs suivants :

Réchauffement climatique
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000m² (scope 1 et 2)
- Les consommations énergétiques par m² générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000 m²

Biodiversité

- L'exposition aux actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
- L'exposition aux actifs immobiliers utilisant des produits phytosanitaires sur leurs espaces verts
-

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :

- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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.

6) CAPITAL

6.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI MULTIHABITATION 10, qui s'élève à 760 500 €, est divisé en 585 parts de 1 300 € de nominal chacune, qui ont été souscrites par les Associés-Fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 200 € par part, dont, prélevée sur cette prime d'émission, une commission de souscription de 8,78 % HT (10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016), soit 158,04 € TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) destinée à rémunérer les frais de recherche des capitaux et des investissements.

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal de mille trois cent euros (1 300 €) et de la prime d'émission y afférente s'élevant à deux cent euros (200 €) par part, soit un ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier, ces parts, ainsi détenues par les Associés-Fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

Au 14 septembre 2017, date de clôture de la première augmentation de capital, le capital social s'élève à dix-neuf millions neuf cent soixante-huit mille euros (19 968 000 €), divisé en quinze mille trois cent soixante (15 360) parts sociales d'une valeur nominale de mille trois cents euros (1 300 €).

Depuis le 16 novembre 2018, date de clôture de la seconde augmentation de capital, le capital social s'élève à trente millions sept cent deux mille cent euros (30 702 100 €), divisé en vingt-trois mille six cent dix-sept (23 617) parts nominatives d'une valeur nominale de mille trois cents euros (1 300 €).

6.2 Capital social statutaire

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à trente-quatre millions six cent soixante-sept mille cent euros (34 667 100 €).

7) RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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'autorise l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1) COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur 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 plusieurs exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice, s'il en existe un,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription
- le document d'informations clés.

2) MODALITES 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 Société :

- 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 immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année,
  La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

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

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

Le prix de souscription 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. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

3) MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

4) PARTS SOCIALES

4.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1 300 €.

4.2 Prime d'émission

La valeur nominale de la part de 1 300 € est majorée d'une prime d'émission de 200 € destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

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

4.3 Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts établis au nom des Associés.

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

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

5) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 1 part.

6) LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de toutes personnes habilitées et notamment auprès de la société La Française AM Finance Services ou de la Société de Gestion.

7) JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

8) AGREMENT ET RESTRICTION A L'EGARD DES US PERSON

8.1 Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion sans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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

8.2 Restriction à l'égard des US Person

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

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").
Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).

9) SYNTHESE DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

La première augmentation de capital de la société ouverte le 15 septembre 2016 a été clôturée le 14 septembre 2017. A ce titre, 22 162 500 € ont été collectés (nominal + prime d'émission).

Le capital de la société est donc, à cette date, de 19 968 000 €, divisé en 15 360 parts sociales de 1 300 € de nominal chacune.

10) DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

10.1 Montant de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital est de onze millions trois cent six mille cent euros (11 306 100 €), représentant huit mille six cent quatre-vingt-dix-sept (8 697) parts nouvelles d'une valeur nominale de mille trois cents euros (1 300 €), plus un million sept cent trente-neuf mille quatre cents euros (1 739 400 €) de prime d'émission, soit mille cinq cents euros (1 500 €) par part, ayant pour effet de porter le capital social d'un montant de dix-neuf millions neuf cent soixante-huit mille euros (19 968 000 €) à trente et un millions deux cent soixante-quatorze mille cent euros (31 274 100 €).

Ainsi le montant de la collecte globale s'élève à treize millions quarante-cinq mille cinq cents euros (13 045 500 €)

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à trente-quatre millions six cent soixante-sept mille cent euros (34 667 100 €).

Il est ici rappelé que, dans l'hypothèse d'un succès de la collecte, cette augmentation de capital pourra être majorée de 30% dans la limite du plafond maximum statutaire.

A toute époque, la société de gestion se réserve le droit de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de proposer aux associés, la diminution du montant de l'augmentation de capital prévue dans la limite des souscriptions reçues.

10.2 Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part à la date d'ouverture au public est de 1 500,00 € se décomposant comme suit :

- Nominal 1 300 €
- Prime d'émission 200 €

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

La commission de souscription qui, ainsi que précisée au chapitre III - Frais, correspond à 8,78 % HT augmentée le cas échéant de la TVA au taux en vigueur (soit 20 % au 1er janvier 2016), soit 10,536 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, soit 158,04 € TTC, se décomposant comme suit :

- 5,00 % HT (6 % TTC), soit 90 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 3,78 % HT (4,536 %TTC), soit 68,04 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

10.3 Période de souscription

Les souscriptions seront reçues entre le 17 novembre 2017 et le 16 novembre 2018, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.
L'augmentation de capital pourra être limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75 % du montant de l'augmentation de capital initialement prévue. Inversement, en cas de souscription intégrale du montant initialement prévu avant la date de clôture, la société de gestion pourra majorer le montant de l'augmentation de capital jusqu' à 30% maximum de son montant initial.

10.4 Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

Conformément à l'article L214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 34 667 100 euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 5 200 065 €, 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 est dissoute et les Associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers a été mise en place.

D'un montant total de 6 879 000 euros couvrant le public et les fondateurs, cette garantie a été délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe le 26 juillet 2016.

Elle ne pourra être mise 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 BALO (Bulletin des annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,

- Après remise par la Société de Gestion à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

II. MODALITES DE SORTIE

1) DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est assez improbable qu'il y ait un marché secondaire. Il convient de souligner que :

- les Associés ont l'obligation, sous peine de la reprise de la réduction d'impôt accordée, de détenir leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de leur souscription, soit une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble loué compte tenu de la durée d'engagement initiale ;
- le bénéfice de la réduction n'est pas transmissible au cessionnaire sur le marché des parts, car il est réservé aux Associés qui souscrivent en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de la Société.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié est en effet remise en cause.

Ceci ayant été rappelé, la cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non-associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.
  Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.
  Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital.
  A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
  Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

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

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).

1.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

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

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

- De l'acte de cession 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 maire ou notaire.
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

1.2 Effet de la cession

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

1.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement, en vigueur, au 1er janvier 2016, de 5 % du montant de la transaction.

1.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés.
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

1.5 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

2) REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

La Société de Gestion, assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.
En conséquence, tout Associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts ; et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la réglementation. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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 la réglementation. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder deux périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 5% HT, soit 6 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement.

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

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

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

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 sur le site internet du Groupe La Française www.la-francaise.com ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60 où ces informations seront disponibles en permanence.

2.1 Périodicité des prix d'exécution

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

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet www.la-francaise.com, téléphone au 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution chaque avant-dernier mercredi du trimestre civil à 12 heures. Dans l'hypothèse où le mercredi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation l'avant-dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard le mardi précédent à 15 heures. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre :

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

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 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 (site internet www.la-francaise.com et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

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

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

2.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, intervient dans des transactions sur des parts de SCPI et est habilitée pour le faire.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

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

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

2.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

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

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

2.4 Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de ventes 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.

III. FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

1) COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Il est dû, par la SCPI, une commission de souscription de 8,78 % HT augmentée le cas échéant de la TVA au taux en vigueur (soit 20% au 1er janvier 2016), soit 10,536 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, soit 158,04 € TTC, se décomposant comme suit :

- 5,00 % HT (6 % TTC), soit 90 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 3,78 % HT (4,536 %TTC), soit 68,04 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

2) FRAIS DE GESTION

Une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société telle que précisée dans les statuts.

3) COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION CALCULEE SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION OU DE LA CESSION IMMOBILIERE

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus.

4) FRAIS DE CESSIONS DE PARTS

- Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
  - toute mutation de parts à titre gratuit,
  - toute cession directe et
  - toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

  Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, directement à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016, au taux actuel de la TVA sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

1. Convocations

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

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

Sous réserve de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, les Associés sont convoqués aux assemblées générales par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

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

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

Les documents suivants sont adressés avec la convocation ou mis à la disposition de tout associé dans les conditions de l'article R.214-137 et R.214-138 du Code monétaire et financier :

- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

2. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

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

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation. Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis 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.

3. Présence, représentation et vote par correspondance

Tous les Associés ont 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 les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée 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.

Tout Associé peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote retourné à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

4. Modalités de décision

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des Associés présents, représentés ou votant par correspondance. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes nuls 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.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

5. Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

2) DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Acomptes semestriels

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

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes semestriels. Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Par ailleurs, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition (plus-values réalisées notamment). En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu propriétaire en cas de convention contraire.

3) PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà ce celle prévue initialement.

La SCPI étant investie en immobilier d'habitation neuf, les travaux de gros entretien sont couverts par la garantie décennale. Par conséquent, aucune dotation à la provision pour gros entretien ne sera comptabilisée.

4) CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

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

5) REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le

régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française (www.la-francaise.com), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

5.1. Revenus locatifs

5.1.1. Régime général

a) Personnes physiques

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

Micro foncier
Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf

lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

La souscription de parts de SCPI Pinel et la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le souscripteur du bénéfice du régime micro-foncier. Ce régime s'applique de plein droit lorsque le souscripteur détient également, par ailleurs, au moins un bien immobilier donné en location nue, et que le total de ses revenus bruts fonciers n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d 'imposition.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime de droit commun : déduction des charges réelles
Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement…).
L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit
Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

- L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

- L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

5.1.2. Dispositif Pinel

Le dispositif «Pinel» permet aux associés de la SCPI MULTIHABITATION 10, soumis à l'impôt sur le revenu qui souscrivent entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016 au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI investissant dans des immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement à usage d'habitation respectant les niveaux de performances énergétiques en vigueur, de bénéficier d'une réduction au taux de 18 %, de 100% du montant de leurs souscriptions dans la limite de 300 000 euros, étalée à parts égales sur 9 ans. Ce dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2021.

L'octroi de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition de logements neufs répondant aux niveaux de performances énergétiques en vigueur, et à l'engagement de :

- **la Société** de louer les logements acquis non meublés pendant 9 ans à usage de résidence principale des locataires. Lorsqu'une souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la Société doit être pris distinctement pour chaque logement.
  La Société se doit de fournir à chacun des Associés, en temps utiles, une attestation en double exemplaire justifiant notamment, pour l'année précédente, les parts détenues.

- **l'Associé** de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.
  L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.
  Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet événement, de la réduction dont il a bénéficié.

Plafonnement global des avantages fiscaux
La réduction d'impôt « Pinel » entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros.

5.2. Revenus financiers

a) Personnes physiques

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette **option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année** (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement…).
L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit
Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :
L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1er janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs de mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt

sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

b) Personnes morales

La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques .

- Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

5.4 Plus-values immobilières

a) Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.1.5 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %,** auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

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

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,

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

    - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
    - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, 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.

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.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

5.1.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **17,2 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

5.1.6 Impôts sur la Fortune Immobilière (IFI)

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

6) MODALITES D'INFORMATION

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

6.1 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.

6.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux Associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

7) MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE

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

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

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI MULTIHABITATION 10 prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI MULTIHABITATION 10, il sera fait appel à la société La Française AM Finance Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

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

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1) LA SOCIETE

Dénomination sociale	:	MULTIHABITATION 10
Siège social	:	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
Nationalité	:	Française
Forme juridique	:	société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
Lieu de dépôt des statuts	:	Greffe du tribunal de commerce de Paris le 11 juillet 2016
N° RCS	:	821 487 634 RCS PARIS
Durée de la Société	:	17 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Objet social	:	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Exercice social	:	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2017.
Capital initial	:	760 500 €
Capital social	:	30 702 100 €
Capital maximum statutaire	:	34 667 100 €

2) ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

Dénomination	:	La Française Real Estate Managers
Siège social	:	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
Nationalité	:	Française
Forme Juridique	:	S.A.S
N° RCS	:	399 922 699 RCS PARIS
Objet Social	:	La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes Sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

Capital : 1 290 960 € réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	96,170 %
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,609 %
▪ CRCM du Centre	1,128 %
▪ CRCM Anjou	0,565 %
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,521 %
▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	0,007 %

Directoire :

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- David RENDALL, Membre du Directoire
- Franck MEYER, Membre du Directoire
- Guillaume ALLARD, Membre du Directoire
- Haig GORTZOUNIAN, Membre du Directoire

Conseil de Surveillance :

- Groupe LA Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Sabine SCHIMEL

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : N° GP-07000038 en date du 26 juin 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

Commissaire aux comptes

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault – 92075 Paris La Défense Cedex

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 Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance composé de sept Associés au moins et de neuf au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Michel CATTIN
- Madame Marie-José DUTEURTRE
- Monsieur Bertrand DE GELOES
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur Philippe CABANIER
- Madame Danielle SCHIEIR

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

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.

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

4) COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été renouvelés dans leurs fonctions de Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023 pour une période de six exercices :

- en tant que titulaire : Deloitte et Associés, représentée par Sylvain GIRAUD
  6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex
- en tant que suppléant : B.E.A.S, représentée par Alain PONS
  6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

5) EXPERT IMMOBILIER

La société AUGUSTE-THOUARD EXPERTISE, dont le siège social est sis 167, quai de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale du 5 juillet 2022 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

6) DEPOSITAIRE

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

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank– 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

7) INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
01.53.62.40.60

8) PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La société La Française Real Estate Managers représentée par M. Philippe DEPOUX

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-41 en date du 3 novembre 2017.

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.

MULTIHABITATION 10
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 30 702 100 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
821 487 634 RCS PARIS

STATUTS
MIS A JOUR SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 12 JUILLET 2021

TITRE I

FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE I – FORME

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

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

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. La Société pourra également, notamment, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier.

ARTICLE III - DENOMINATION

La Société a pour dénomination : **MULTIHABITATION 10**

ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL - SIEGE ADMINISTRATIF

Le siège social est fixé à PARIS (6ème arrondissement) – 128, boulevard Raspail.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.
Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE V - DUREE

La Société est constituée pour une durée de dix-sept ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL, PARTS

ARTICLE VI - CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait d'offre au public, est fixé à sept cent soixante mille cinq cents euros (760 500 €), entièrement libéré.
Il est divisé en cinq cent quatre-vingt-cinq (585) parts nominatives de mille trois cents euros (1 300 €) chacune, numérotées de 1 à 585, lesquelles sont attribuées aux fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal de mille trois cents euros (1 300 €) et de la prime d'émission y afférente s'élevant à deux cents euros (200 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois 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.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 14 septembre 2017, le capital social est fixé à dix-neuf millions neuf cent soixante-huit mille euros (19 968 000 €), divisé en quinze mille trois cent soixante (15 360) parts nominatives d'une valeur nominale de mille trois cents euros (1 300 €).

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 16 novembre 2018, le capital social est fixé à trente millions sept cent deux mille cent euros (30 702 100 €), divisé en vingt-trois mille six cent dix-sept (23 617) parts nominatives d'une valeur nominale de mille trois cents euros (1 300 €).

ARTICLE VII - AUGMENTATION DE 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 trente-quatre millions six cent soixante-sept mille cent euros (34 667 100 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de trente-quatre millions six cent soixante-sept mille cent euros (34 667 100 €) ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit cinq millions deux cent mille soixante-cinq euros (5 200 065 €), 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 est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition, résultant d'une disposition légale, ne pourra donner lieu à aucun recours.

Dès à présent, les Associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

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, notamment :
    - le montant de la prime d'émission,
    - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société sans minimum (1 part).

Le montant de l'augmentation de capital en cours pourra être réduit par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut

de réponse par la Société de Gestion sans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.

ARTICLE VIII - LIBERATION 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.

ARTICLE IX - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur les registres de la Société. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

ARTICLE X - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

ARTICLE XI - DECES – INCAPACITE

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 ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

ARTICLE XII - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales 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 un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT – ABSENCE D'ENREGISTREMENT DES PARTS DANS UN ETAT DES ETATS-UNIS D'AMERIQUE

1. Cession entre vifs

1-1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur.

Les décisions ne sont pas motivées. 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, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un 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 de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un 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.

1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat de parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession 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. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier 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.

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

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 d'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 nus-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.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

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 racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

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

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE XIV - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Société est administrée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L.532-9 du Code monétaire et financier qui, doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

La société La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, est désignée en qualité de Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
    - le montant de la prime d'émission,
    - les conditions de libération.
- elle recherche des Associés nouveaux,

- elle agrée tout nouvel Associé dans les conditions prévues par l'article XIII des présents statuts,

- elle organise l'acquisition ou la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,

- elle 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, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des filiales,

- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,

- elle 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,

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,

- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,

- elle passe tous marchés et traités,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,

- elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,

- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,

- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,

- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,

- elle nomme le Dépositaire,

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera, étant précisé que cette limite tiendra compte, le cas échéant, de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion, ès qualités, ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE XVI - DELEGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, dans le respect de la réglementation en la matière 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 des 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.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE XVII - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

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

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

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux, pour l'étude et la recherche des investissements et lors des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes (soit 10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes (soit 6,00 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes (soit 4,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

3. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion, à titre d'honoraires de gestion, une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA applicable en vigueur au 1er janvier 2016) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société.

4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,

- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6 %TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

6. Versement

Tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourront être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes 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.

ARTICLE XVIII - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement 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 de la Société de Gestion ou de tout Associé de cette dernière.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XIX- CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion conformément à la loi.

1. Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.
b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

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

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

3. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance ou donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra 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.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire du conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.

4. Indemnisation

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.

En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

5. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes commises dans l'exécution du mandat de contrôle.

ARTICLE XX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

ARTICLE XXI - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE XXII - DEPOSITAIRE

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

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XXIII - ASSEMBLEES GENERALES

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 Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital après un délai d'au moins trois ans de suspension, et 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.

Les Associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

1. Convocations

Les assemblées sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

a) par le Conseil de Surveillance,
b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
c) 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,
d) par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Elles sont ainsi convoquées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

2. Délais de convocation

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

3. Ordre du jour – Communication de documents

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée d'un document regroupant:

a. le rapport de la Société de Gestion,
b. le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
c. le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
d. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
e. s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes : les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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 : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance sir les organes de surveillance sont rémunérés.

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

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des

deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
b) les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.
c) les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée 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.

5. Délibérations – Quorum

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, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées et votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, formant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

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 Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède 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.

7. Procès-verbaux

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 procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI

DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE XXIV - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2017.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

ARTICLE XXV - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes et l'annexe réglementaire.

ARTICLE XXVI - VALEURS DE LA SOCIETE

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

ARTICLE XXVII - REPARTITION DES RESULTATS

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles, en ce compris la commission de souscription, pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE XXVIII - 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, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout Associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre 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 tout ce qui concerne cette liquidation.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser, ensemble ou séparément, 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.

Pour l'exercice de leurs missions, le ou les liquidateurs percevront des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera 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.

TITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE XXIX - 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 XXX - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE XXXI - FRAIS

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

ARTICLE XXXII – ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la Société est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés entraînera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements.

ARTICLE XXXIII - POUVOIRS

Les Associés fondateurs donnent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier les présents statuts, si nécessaire, en vue de l'obtention pour la note d'information du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 la faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

LA FRANÇAISE

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Document d'informations clés

Produit

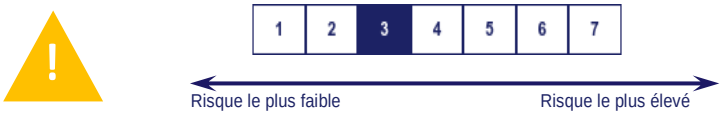
Produit : MULTIHABITATION 10
LEI : 9695004TDKJU1ZEQ9Q20
Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
www.la-francaise.com. Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.
Date de production du document d'informations clés : 08/06/2023
Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type de produit : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe
Objectifs et moyens employés pour les atteindre :
Cette SCPI fiscale de type Pinel a pour objectif une distribution de revenus aux associés en constituant un patrimoine immobilier composé de logements d'habitation neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou encore d'immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de travaux de réhabilitation. Le patrimoine immobilier sera essentiellement constitué à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de Province. Les porteurs de parts personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier des dispositions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts. La SCPI peut de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans les limites fixées par l'assemblée générale et prendre des engagements à terme. La SCPI est gérée discrétionnairement, sans benchmark.
La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat.
Date d'échéance du Produit : 10 juillet 2033
Dépositaire : Cacéis Bank
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit restant à courir de 11 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.
Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person. Veuillez vous reporter au lien ci-après pour plus de renseignements sur la définition de US Person : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf. La note d'information de la SCPI est disponible sur le site www.la-francaise.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risques part de l'hypothèse que vous conservez le produit jusqu'à sa liquidation. Au-delà de la date d'échéance du produit, il pourra s'ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs de deux à trois années.
Ce produit a été classé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne correspondant à l'Indice Résidentiels Notaires INSEE France.
Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :
Risques Actifs illiquides : le produit étant majoritairement investi en actifs immobiliers physiques, il est possible que la valeur de revente des actifs immobiliers physiques soit inférieure aux valorisations en fonction du marché immobilier. La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la SCPI. Cependant, compte tenu de la spécificité de la SCPI, il est peu probable qu'il y ait un marché secondaire des parts. L'avantage fiscal dont bénéficie le porteur initial n'est pas transmissible aux potentiels acquéreurs successifs.
La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer.
Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
Autres risques : Risque de perte en capital : Le capital investi n'est pas garanti. Il dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement. Risque de perte de l'avantage fiscal en cas de non-respect de la durée de conservation : Si l'associé ne respecte pas l'obligation de conservation des parts sur la période d'engagement de location de 9 ans minimum, alors son avantage fiscal sera remis en cause par la réintégration, l'année au cours de laquelle survient cet événement, du montant total de la réduction d'impôt obtenue. Risque d'absence marché secondaire : La SCPI ne garantit pas la revente des parts. En présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne pourra récupérer son argent que dans un délai estimé à 11 ans incluant une période inhérente à la vente du patrimoine.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performances

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice approprié au cours des 22 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période d'investissement recommandée : 11 ans **Exemple d'investissement :** 10 000 €		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après** 6	**Si vous sortez après** 11 ans
Scénarios				
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	8 600 €	8 620 €	8 500 €
	Rendement annuel moyen	-14,02 %	-2,44 %	-1,46 %
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	8 600 €	8 940 €	8 940 €
	Rendement annuel moyen	-14,02 %	-1,86 %	-1,02 %
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	9 480 €	12 880 €	17 520 €
	Rendement annuel moyen	-5,23 %	4,31 %	5,23 %
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	10 730 €	14 460 €	19 640 €
	Rendement annuel moyen	7,31 %	6,34 %	6,33 %

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 09/2021 et 12/2022.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 07/2007 et 07/2018.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 06/2009 et 06/2020.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une société distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du Dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement : 10 000 €	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après** 6	**Si vous sortez après** 11 ans
Coût total	1 166,70 €	1 166,70 €	3 873,04 €
Incidence des coûts annuels*	11,81 %	11,81 %	2,52 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,75 % avant déduction des coûts et de 5,23 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	**10,44 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement, n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**1 044,00 €**
Coûts de sortie	**Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.**	**0,00 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	**1,22 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères…). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.**	**109,26 €**
Coûts de transaction	**0,15 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**13,43 €**
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0,00 €**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 11ans sur les 17 ans de durée de placement recommandée initiale.
Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est assez improbable qu'il y ait un marché secondaire. La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information.
La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.
Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous a pas donné satisfaction, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org), ou par courrier : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la bourse -75082 PARIS CEDEX 02

Autres informations pertinentes

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin d'information et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion (ou par email à serviceclient@la-francaise.com) ou sur le site : www.la-francaise.com.Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : serviceclient@la-francaise.com. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à serviceclient@la-francaise.com.
Les informations relatives aux performances passées de la SCPI sur 22 années sont disponibles sur le site https://www.la-francaise.com dans la section "Documents" des produits.
La SCPI a été classifiée article 6 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe Avertissement de la note d'information publiée sur le site www.la-francaise.com.