LF LES GRANDS PALAIS
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 PARIS
844 687 483 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

SEPTEMBRE 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION……2
1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI ET MODALITES DE SORTIE 2
1.1 CAPITAL INITIAL 2
1.2 CAPITAL SOCIAL MAXIMUM 2
1.3 CAPITAL SOCIAL ET VARIABILITE DU CAPITAL 3
1.4 SUSPENSION ET RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE DU CAPITAL 3
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4
3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 5
3.1 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER 5
3.2 POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE 6
3.3 PROCEDURE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 6
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 6
5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES 7
6. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 8
6.1 PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI 8
6.2 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 1
7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 2
CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS……3
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 3
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 3
3. PARTS SOCIALES 3
4. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 4
5. JOUISSANCE DES PARTS 4
6. PRIX DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 31 DECEMBRE 2022 4
7. TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES 4
8. AGREMENT ET RESTRICTION A L'EGARD DES US PERSON 5
8.1. AGREMENT 5
8.2. RESTRICTION A L'EGARD DES US PERSON 5
9. DEMARCHAGE ET PUBLICITE 5
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE……..6
1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 6
CHAPITRE 3 – FRAIS……14
CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE……16
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 16
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ... 17
3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 18
4. CONVENTIONS PARTICULIERES 18
5. REGIME FISCAL 18
5.1. REVENUS LOCATIFS 19
5.2. REVENUS FINANCIERS 21
5.3. PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES 22
5.4. PLUS-VALUES IMMOBILIERES 23
6. MODALITES D'INFORMATION 25
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE……27
1. SCPI 27
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 27
3. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE 28
4. DEPOSITAIRE 29
5. COMMISSAIRES AUX COMPTES 29
6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 29
7. INFORMATION 30
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 30

INTRODUCTION

1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI ET MODALITES DE SORTIE

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS, constituée le 6 décembre 2018, est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »).

La SCPI est une SCPI à capital variable. Toutefois en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité dans les conditions précisées ci-après. Dans cette hypothèse, l'associé a la possibilité de céder ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose ainsi des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,

- la demande de cession de ses parts sur le marché trimestriel par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
    - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
    - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

  Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

1.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI, qui s'élève à 763 000 €, est divisé en 109 parts d'une valeur nominale unitaire de 7 000 €, qui ont été souscrites le 6 décembre 2018 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 3 000 € par part, libéré en intégralité.

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

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 20 juin 2022, les parts ont été fractionnées et la valeur nominale de la part a été ramenée de sept mille euros (7 000 €) à sept cents euros (700 €). Ainsi, chaque part ancienne d'une valeur nominale de sept mille euros (7 000 €) a donné droit à l'attribution de 10 parts d'une valeur nominale de sept cents euros (700 €).

1.2 Capital social maximum

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 6 300 000 euros, divisé en 9 000 parts d'une valeur nominale de 700 euros.

1.3 Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente et depuis le début de l'exercice en cours.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

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

1.4 Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

Suspension de la variabilité du capital

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

La prise de cette décision entraîne :

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

Rétablissement de la variabilité du capital

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

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier,

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 7 000 € ; ainsi le capital social initial s'élève à 763 000 € divisé en 109 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 3 000 € par part dont 8 % HT (9,6% TTC), correspondant à la commission de souscription.

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
Grégory NEULAT	1	7 000 €	10 000 €
Bertrand CROQUELOIS	1	7 000 €	10 000 €
Erwan KERGROHEN	1	7 000 €	10 000 €
Elodie ALAUX	1	7 000 €	10 000 €
Julie PUECH	1	7 000 €	10 000 €
Ségolène FANECHERE	1	7 000 €	10 000 €
GROUPE LA FRANÇAISE	103	721 000 €	1 030 000 €
TOTAL	**109**	**763 000 €**	**1 090 000 €**

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

3.1 Politique d'investissement immobilier

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS, SCPI vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme à des exploitants.

La composition d'une propriété viticole peut varier selon les spécificités régionales et selon les opportunités. Principalement composée de terres agricoles à vocation viticole, plantées ou non plantées, elle peut être complétée par des bâtiments d'exploitation ou d'habitation ainsi que par des terres, sols, bois, landes, etc... La SCPI pourra également détenir à titre accessoire, d'autres types d'actifs liés directement ou indirectement aux propriétés viticoles.

La SCPI LF LES GRANDS PALAIS a vocation à acquérir et détenir ces biens pendant toute la durée du bail rural, soit une période de 25 ans. A l'expiration du bail, en fonction des opportunités de marché et des objectifs de la SCPI, la propriété viticole pourra être cédée, ou le bail rural renouvelé, prolongé ou un nouveau bail rural de 25 ans pouvant être mis en place.

Les zones géographiques ciblées seront situées en France, et sélectionnées parmi les zones géographiques bénéficiant d'un fort potentiel économique en termes de rareté des actifs (Appellations d'Origine Protégée (AOP), secteur géographiquement délimité et droits à produire contingentés).

La SCPI pourra détenir ses actifs de manière directe ou indirecte.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations. Toutefois, en période de constitution du patrimoine initial, le patrimoine de la SCPI pourra ne pas être diversifié.

A l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes. La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 80 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Les acquisitions portent sur des propriétés viticoles, libres ou occupées, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). La SCPI peut également mener une politique de travaux de rénovation du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, ainsi que des arrachages et replantation de vignes. Enfin, la SCPI pourra céder également des immeubles, soit en cas d'opportunité, soit pour rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel.

OBJECTIF DE GESTION EXTRA FINANCIER

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur 90% minimum de ses actifs viticoles, ce qui correspond à 80% minimum de son actif brut. Il poursuit un objectif d'investissement durable sur 50% minimum de ses actifs viticoles, ce qui correspond à 40% minimum de son actif brut. L'objectif d'investissement durable que la SCPI entend partiellement réaliser est la contribution significative à l'ODD n°15 «Vie Terrestre», tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les exploitants, qui gèrent les actifs agricoles/viticoles au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Au sens de la position 2020-30 de l'AMF, la SCPI poursuit une approche en sélectivité par rapport à l'univers investissable. En sélectionnant des exploitations viticoles issues d'appellations d'origine protégées, qui doivent répondre à un cahier des charges strict, la SCPI réduit de 40% l'univers investissable.

Sur la part de son portefeuille qui poursuit un objectif durable environnemental, la SCPI s'assure que l'exploitation a mis en place des pratiques compatibles avec une certification environnementale telle

que Haute Valeur Environnementale (HVE) ou équivalente. Au 1er janvier 2024, les exploitations certifiées HVE représentent 9,2% des exploitations agricoles françaises d'après le dernier recensement agricole de 2020.

La SCPI prend en compte les principales incidences négatives définies par le règlement (UE) 2019/2088 et vise ainsi à intégrer les considérations environnementales dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs. Toutefois, il est précisé que la SCPI investissant dans des exploitations viticoles, les principales incidences négatives relatives aux actifs immobiliers obligatoires sont peu pertinentes.

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société de Gestion s'engage à investir au minimum 0 % de l'actif du Fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie.

3.2 Politique de recours au financement bancaire

La SCPI peut, contracter des emprunts auprès d'établissements bancaires, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, en vertu de la décision de l'assemblée générale constitutive des associés du 6 décembre 2018 et ce jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,25, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI.

3.3 Procédure applicable en cas de modification de la politique d'investissement

Conformément à la règlementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

5. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 20 ans.

Risque de contrepartie : L'essentiel des revenus courants de la SCPI provient de la location des propriétés viticoles détenues directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés et au risque de défaillance des exploitants, de vacance d'exploitation et/ou de contentieux. Il est à noter également que les risques liés aux aléas climatiques (gel, grêle ou autres aléas climatiques), ainsi que les incendies, actes de vandalisme ou dégradations peuvent fragiliser l'exploitant et dévaloriser le foncier à long terme.

Risque lié à la concentration : Le patrimoine immobilier de la SCPI, constitué progressivement, pourra être composé d'un nombre limité d'actifs viticoles ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant sa phase initiale. De ce fait, la SCPI sera exposée à un risque de concentration. A l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes. La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 60 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations du portefeuille de la SCPI ; La SCPI s'autorisant à n'être exposé qu'à 2 exploitants au minimum, elle peut perdre tout ou partie de ses revenus en cas de difficulté d'un seul exploitant. Ces objectifs ne sont pas garantis.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs viticoles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants.

Risque lié à la liquidité : La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.
Risque lié à l'endettement (effet de levier) : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital.

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- Des distributions, potentielles ou éventuelles, de revenus et/ou de plus-value qui vous seront versées. Nous attirons votre attention sur le fait que de par sa nature, le patrimoine agricole à vocation viticole, présente un rendement récurrent moindre par rapport à d'autres classe d'actifs immobiliers, mais devrait présenter des perspectives de valorisation à long terme
  Le niveau des distributions dépend des conditions de location du patrimoine foncier, et peut varier en fonction de la conjoncture économique, immobilière et viti-vinicole (indexation des loyers et fermages notamment) sur la durée totale du placement.

- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché vitivinicole sur la durée totale du placement.

Risque de marché : La SCPI est composée de différentes propriétés viticoles dont la valeur est soumise à l'évolution des marchés immobiliers et vitivinicoles dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, en fonction d'évolutions générales du marché ou de facteurs locaux. Ces risques sont présents et leur survenance peut entrainer une baisse de la valeur de la part de la SCPI. Conformément à la politique d'investissement et à l'objectif de gestion, la SCPI va acquérir des propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme. La SCPI envisage de détenir ces actifs pendant toute la durée du bail et n'envisage leur cession qu'au terme de ce bail. Si la SCPI devait céder une propriété pendant le cours de son bail, elle serait confrontée à un marché des propriétés agricoles occupées peu liquide. Le prix de cession pourrait alors tenir compte d'une décote de liquidité, selon les régions, liée à la durée du bail restant à courir.

5.1. 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 coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

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

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.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

6. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

6.1 Procédure d'évaluation de la SCPI

6.1.1 Propriétés Viticoles

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

Chaque propriété viticole fait l'objet d'au moins :

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

Les actifs viticoles sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI.

L'expert interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs viticoles détenus.

La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs viticoles détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des propriétés viticoles peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (gel, grêle ou autres aléas climatiques, incendie, actes de vandalisme ou dégradations …). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

6.1.2 Parts de sociétés détenues par la SCPI

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

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

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

6.1.3 Actifs financiers

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

6.2 Modalités de calcul du prix de souscription

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

- 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 sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

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

7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

Il est précisé qu'il pourrait être proposé aux associés de la SCPI la transformation en groupement foncier agricole sous réserve que la règlementation évolue afin de (i) permettre à ces fonds d'offrir leur titre au public et (ii) de faire supporter à leurs associés une responsabilité limitée au montant de leur apport, dans la mesure où cette forme pourrait permettre de bénéficier de la règlementation fiscale applicable aux groupements fonciers agricoles (exonération partielle de droits de mutation pour les mutations à titre gratuit notamment). Cette décision serait soumise à l'accord de la collectivité des associés, statuant dans les conditions applicables aux assemblées générales extraordinaires.

CHAPITRE 1 - 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
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'informations clés.

Doivent également être mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI),
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de souscription.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.la-francaise.com

Il est précisé que cette liste peut être complétée par suite d'évolutions législatives ou règlementaires.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

3. PARTS SOCIALES

3.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 700 euros.

3.2. Prime d'émission

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

Outre les frais d'établissement, 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 ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

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

3.3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des courriers de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

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

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

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

4. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription est d'une part, que ce soit pour la première souscription, ou pour toute souscription ultérieure des associés.

5. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.

6. PRIX DE SOUSCRIPTION

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI LF LES GRANDS PALAIS arrêtées au 30 juin 2025, sont les suivantes :

	En euros	En euros par part
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 505 000,00	
Décote	(901 000,00)	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	164 713,77	
Valeur de réalisation	**3 768 713,77**	**813,63**
Décote réintégrée	901 000,00	
Frais d'acquisition des immeubles	482 485,50	
Commission de souscription	448 017,33	
Valeur de reconstitution	**5 600 216,60**	**1 209,03**

Compte tenu de ces valeurs, la Société de Gestion a décidé de maintenir le prix de souscription de la part à 1 115 euros se décomposant comme suit :

- nominal 700,00 €
- prime d'émission 415,00 €
- **Total** **1 115,00 €**

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription comme précisé au chapitre III - Frais, correspond à 8 % HT (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 107,04 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission.

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de la valeur de reconstitution plus ou moins 10 % et présente par rapport à cette valeur un écart de -7,78 %.

7. TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES

Il est précisé en préambule qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la règlementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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 simple, fax, ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans 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 : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf.

9. DEMARCHAGE ET 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 financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

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

Pour le démarchage des parts de la SCPI, il est 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 :

- 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.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

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

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion),
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente. Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes.
  En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.
- la vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La société ne garantit pas le rachat des parts.

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 : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf.

1.1. Retrait des associés

Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Pour être valablement inscrite sur le registre des ordres, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre (tous les associés y compris les usufruitiers) ;
- le nombre de parts concernées par le retrait demandé ;
- la mention expresse que la demande pourra être exécutée totalement ou partiellement ;

et être accompagnées des éléments suivants :

- **pour les personnes physiques :**
  - la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires
  - un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'électricité, facture de téléphone fixe, facture d'eau ou quittance de loyer …) ;
  - un relevé d'identité bancaire ;
  - *en cas de divorce* : une copie du jugement de divorce ;
  - *en cas de vente de parts d'un mineur* : la signature et la pièce d'identité en cours des deux parents ou le cas échéant l'accord du juge des tutelles ;
  - *en cas de vente de parts d'un majeur sous protection* : le jugement de sous mise sous protection et l'accord de vente du juge des tutelles si nécessaire selon la nature de la protection ;
  - *en cas de nantissement des parts* : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire.

- **Pour les personnes morales :**
  - un extrait Kbis datant de moins de 3 mois ;
  - les statuts à jour de la société ;
  - un relevé d'identité bancaire ;
  - la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité de l'ensemble des signataires ;
  - en cas de nantissement des parts : il conviendra de joindre la main levée de nantissement ou l'accord de vente de l'établissement bancaire.

Il est rappelé que les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

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

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

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

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

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la Société

de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.

Lorsque l'ordre de retrait ne pourra être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits,

En cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

Prix de retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription
Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 8 % HT.

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 1 025,80 € par part, soit :

- Prix de souscription		1 115,00 €
- Commission de souscription de 8 % HT	-	89,20 €

- **Prix de retrait**		**1 025,80 €**

Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription
Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé ou courrier simple mentionné ci-après « Modalités de retrait - sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

1.2. Cession directe de gré à gré

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations 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 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 des 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 1873-4 du Code Civil.
  Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

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

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

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

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.

1.3. Blocage du marché des parts

1) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

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

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

2) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

En application des Statuts et conformément au paragraphe 3.2 de l'Introduction intitulé « Capital social et Variabilité du capital », la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

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

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

1.4. Cession intervenant en cas de blocage du marché des parts

1.4.1. Registre des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article 8 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de gestion, 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 l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de cession est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

1.4.2. Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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

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

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25% HT (augmenté le cas échéant du taux de TVA en vigueur), 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 au taux en vigueur.

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

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

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

1.4.3. 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, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie 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.

1.4.4. Couverture des ordres d'achat

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

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont 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.

Modification d'un ordre

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

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

1.4.5. Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,

- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de 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.

1.4.6. Confrontation et prix d'exécution

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

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet www.la-francaise.com, téléphone 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 le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par la Société de Gestion au plus tard la veille, le mardi 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. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

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

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

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

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

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

1.4.7. Blocage du marché des parts

- Ordres de vente insatisfaits

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

- 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.

1.5. Effet de la cession en cas de cession de gré à gré ou dans le cadre du marché par confrontation

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.

1.6. 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 qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

1.7. Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE 3 - FRAIS

1. Rémunération de la Société de Gestion perçue au niveau de la SCPI

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions suivantes versés par la SCPI :

- une **commission de souscription** perçue par la Société de Gestion correspondant à 8 % HT (soit 9,6 % TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2018) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux. Il est précisé que cette commission de souscription ne rémunère pas l'exécution des programmes d'investissement qui est rémunérée par la commission d'acquisition ou de cession.

- une **commission de gestion** perçue par la Société de Gestion pour l'administration de la société et correspondant à

  - 12 % HT maximum (14,4 % TTC applicable au 1er janvier 2018) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;

  - 12 % HT maximum (14,4 % TTC applicable au 1er janvier 2018) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

- une **commission d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière est perçue par 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 4% HT 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 4 % HT 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.

- **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués est perçue par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

- **en cas de cessions de parts :**

  - Un droit fixe forfaitaire de150 € 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 le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de

6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d’enregistrement, payé par l’acquéreur.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

1.1. Convocation

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

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

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

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

1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions

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

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

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

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 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.

1.3. Quorum et majorité

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

1.4. 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

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, 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 réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

Les distributions 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 le cas échéant, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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 (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

La Société sera valablement libérée du paiement des sommes distribuées, 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.

2.2. Acomptes

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 résultats 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. Les distributions de résultats s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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.

Conformément au règlement ANC 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

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.

Les informations sont présentées à titre d'informations générales par la Société de Gestion et elles ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. 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.

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

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.

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.

5.2. 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 MOBILIERES

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 IMMOBILIERES

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 PRELEVEMENTS 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 IMPOTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 support papier ou sur tout autre support durable, qui sont mis à la disposition des associés et accessible sur le site Internet de la Société de Gestion (www.la-francaise.com).

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, 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 mis à disposition des Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. SCPI

Dénomination sociale :	LF LES GRANDS PALAIS
Siège social :	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
Nationalité :	Française
Forme :	Société civile de placement immobilier à capital variable autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
Registre du Commerce :	844 687 483 RCS PARIS
Objet social :	Acquisition directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Durée de la Société :	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre
Code LEI :	969500PEQFWLSECPDD50
Code ISIN :	FR0014006MO7
Capital effectif :	3 238 900 € au 31 mars 2025
Capital maximum statutaire :	6 300 000 €

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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 de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Par exception, le premier Conseil de surveillance de la SCPI est nommé pour un exercice. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

L'assemblée générale ordinaire peut révoquer un membre du Conseil de surveillance conformément aux statuts et au règlement intérieur du conseil. Cette décision n'a pas être motivée et n'ouvre droit à aucune indemnisation.

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 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 :

- Monsieur Daniel GEORGES
- Monsieur Gérard BAUDIFFIER
- Monsieur Franco TELLARINI
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Patrice CRETE
- Monsieur Damien VANHOUTTE
- Monsieur Olivier BLICQ
- Philippe CABANIER
- Bertrand DE GELOES
- Claude TERVER

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

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

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

3. 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° de RCS :	399 922 699 RCS PARIS
Objet Social	en France et à l'étranger 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 96,575 % ▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest 1,665 % ▪ CRCM du Centre 1,167 % ▪ CRCM Anjou 0,585 % ▪ Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe 0,008 %

Directoire :

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général

- Guillaume ALLARD, Membre du Directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du Directoire
- Antoine LE TREUT, Membre du Directoire
- Franck MEYER, Membre du Directoire
- David RENDALL, Membre du Directoire

Conseil de Surveillance :
- Groupe La Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

Agrément délivré par l'AMF : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI

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.

Commissaires aux comptes :
- Commissaire aux comptes titulaire : Forvis Mazars – 45 rue Kleber 92300 LEVALLOIS-PERRET
- Commissaire aux comptes titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

4. 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 - 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge (Adresse postale : 12 place des Etats-Unis – CS 40083 – 92549 Montrouge Cedex)

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 6, place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex
- en tant que suppléant : BEAS, situé 6, place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'expert externe en évaluation est la Société de Gestion, qui dispose d'un expert interne en évaluation indépendant. Ce dernier évalue les actifs sur la base des travaux d'un expert immobilier indépendant.

La société les Cinq Sens, a été nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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 Française Real Estate Managers représentée par 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°19-30 en date du 29 novembre 2019.

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.

LF LES GRANDS PALAIS
Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
844 687 483 RCS PARIS

STATUTS

Mis à jour suite à l'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2025

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 : 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 à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-86 et suivants 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 2 : 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. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

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 peut, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Elle peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Article 3 : Dénomination

La Société a pour dénomination : **LF LES GRANDS PALAIS.**

Article 4 : Siège social - siège administratif

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

Article 5 : Durée

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article 6 : Capital social

Le capital social d'origine est fixé à sept cent soixante mille euros (763 000 €) entièrement libéré. Ce capital est divisé en 109 parts de sept mille euros (7 000 €) de valeur nominale chacune.

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
Elodie ALAUX	1	7 000 €	10 000 €
Bertrand CROQUELOIS	1	7 000 €	10 000 €
Erwan KERGROHEN	1	7 000 €	10 000 €
Grégory NEULAT	1	7 000 €	10 000 €
Julie PUECH	1	7 000 €	10 000 €
Ségolène FANECHERE	1	7 000 €	10 000 €
Groupe La Française	103	721 000 €	1 030 000 €
TOTAL	**109**	**763 000 €**	**1 090 000 €**

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à trois mille euros (3 000 €) 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.

Par décision des associés en date du 20 juin 2022, chaque part sociale émise a été fractionnée en 10 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de sept mille euros (7 000 €) à sept cents euros (700 €).

Article 7 - Capital Social Maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 6 300 000 euros.

Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

- **Variabilité du capital**

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
- 10 % capital social maximum statutaire.
- la limite légale fixée à 760 000 €

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

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

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 simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans 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.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

- **Retrait**

. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la 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.
L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.
Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

. Valeur de retrait
Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :
- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI à capital fixe découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

- **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.
Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.
Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :
- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,

- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Article 9 : Libération des Parts

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

Article 10 : Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. 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 11 : Responsabilité des associés

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

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

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 12 : Décès – Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'incapacité civile, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le redressement judiciaire, 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 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les 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 ; et qu'en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

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.

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. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

Article 14 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

1. Cession de parts entre vifs

1.1 – Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

a) 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.

b) 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, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse 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 information, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion 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.

2. – Cessions réalisées dans le cadre de l'article L.214-93 I du Code monétaire et financier

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 8 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

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 d'un an. 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 réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. 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 de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

3. 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 dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou 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 de tous actes établissant lesdites qualités.

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

Les usufruitiers et 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.

4. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre ou courriel. Dans les deux mois de la réception de cette information, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

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 notification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

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").

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 : Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Gérance est assurée 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 Gérance de la Société est assurée pour une durée illimitée par la société LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS.

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

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société civile 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 16 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et 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 les articles 8 et 14 des présents statuts,

- elle organise l'acquisition et 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,

- elle 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.

La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales.

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

Article 17 : Délégation 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 18 : Rémunération de la Société 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 d'établissement des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, et certificats de parts, publicité ; elle assure par

son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, 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 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 et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 12 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 12 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

3) Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux, une commission de souscription égale à 8 % HT (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2018) du montant, prime d'émission incluse de chaque souscription.

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 sur la prime d'émission.

4) 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 ;
- 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.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

5) 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 4 % hors taxes 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 4 % hors taxes 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.

6) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

7) Versement

Conformément à l'article 18 des statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra 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 être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article 19 : Conventions réglementées

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 20 : Conseil de Surveillance

a) Nomination

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

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

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.
Par exception, les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés pour un exercice.,

En cas de vacance par décès ou démission, et tant que le nombre des membres restant au Conseil est supérieur au nombre minimum statutaire de membres ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

b) Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

En cas d'absence du Président et du vice-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, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats 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 correspondance 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 correspondance, 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 de séance. 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 de la Société.

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

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 utile au siège 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.

d) Indemnisation

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance à charge, pour le Conseil, de répartir le montant global de cette indemnisation entre ses membres. Indépendamment de cette indemnisation qui peut être allouée par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance ou des Assemblées Générales.

e) Responsabilités

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers elles et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI.

Article 21 : 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 à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice clos.

Article 22 : Dépositaire

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 23 : Assemblées Générales

Les décisions collectives prises par l'Assemblée générale régulièrement constituée s'imposent à tous les associés.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

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 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.

1. Convocations

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement 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 leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de 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

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

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit:

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 prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, 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 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.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-138 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 réglementation.

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.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

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.

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.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, 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.

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.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. 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 Président, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée.

5. Délibération

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

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

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

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

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 et/ou extraordinaires.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

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 : EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX REPARTITION DES RESULTATS

Article 24 : Exercice social

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

Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SCPI jusqu'au 31 décembre 2019.

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

Article 25 : Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux SCPI.

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

Article 26 : Valeurs de la Société

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 civile qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

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 sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Article 27 : Répartition des résultats

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, 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 de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

Les distributions 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 éventuels acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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 (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant.

TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE

Article 28 : 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 pas 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.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, 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 : CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Article 29 : 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 30 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu à l'adresse du siège social.