GRAND PARIS Résidentiels

NOTE D'INFORMATION & STATUTS

AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L 214- 86 et suivants du code monétaire et financier.

GRAND PARIS Résidentiels est un placement qui doit être effectué dans une perspective pluriannuelle dans la mesure où l'appréciation de la valeur de la part se forme sur le long terme des cycles de l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme dont la durée recommandée de conservation des parts est comprise entre 8 et 12 ans.

La société a pour objet l'acquisition, la valorisation et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles à vocation résidentielle qui seront situés majoritairement en Île de France et dans la zone du Grand Paris et, pour une part minoritaire, dans les grandes métropoles françaises et en zone euro.

L'objectif fiscal initial de la SCPI ayant été réalisé, l'assemblée générale extraordinaire du 18 février 2021 a décidé de modifier la politique d'investissement qui n'a plus pour objet de répartir des déficits fonciers entre les associés.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- GRAND PARIS Résidentiels est un placement investi en immobilier résidentiel et offre à ce titre une résistance certaine aux aléas de la conjoncture économique, mais il n'en comporte pas moins des risques liés à la bonne tenue de l'économie en général et à l'évolution de la demande et de l'offre de logement. La Société de gestion ne garantit pas le rendement potentiel attendu du produit. La valeur de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.
- GRAND PARIS Résidentiels est un placement soumis à la transparence fiscale : le résultat de la société, y compris la part de résultat reversée aux bénéficiaires désignés dans les conditions visées ci-après dans l'article « OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE », est imposable au nom de chacun des associés en proportion de leur participation au capital et la société transmet aux associés en temps utile les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus. Le revenu effectivement distribué sur décision de l'assemblée générale peut être différent du revenu imposable à déclarer par les associés.
- En cas d'investissement à crédit, nous appelons l'attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.
- GRAND PARIS Résidentiels pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit ou par voie d'acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser la limite de 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
- Bien que la variabilité du capital crée un contexte favorable à la liquidité du placement, celle-ci n'est pas totale dans la mesure où il peut apparaitre dans certaines circonstances des obstacles au remboursement des parts en cas de retrait d'associé ou à leur vente sur le marché secondaire. La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.
- Les associés ayant souscrit avant le 1er janvier 2021 doivent conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global (article 156 du Code général des impôts).
- Dans le cas contraire, ils risquent une remise en cause de l'avantage fiscal dont ils ont pu bénéficier.

La société ne garantit pas la revente des parts.

SOMMAIRE

INTRODUCTION ... **4**
RENSEIGNEMENTS SUR LES ASSOCIÉS FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION ... 4
VARIABILITÉ DU CAPITAL ... 4
CLIENTÈLE VISÉE ET OBJECTIF SOCIÉTAL ... 4
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ... 4
RECOURS À L'EMPRUNT ... 5
OBJECTIFS DE PERFORMANCE ... 5
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ... 5
FACTEURS DE RISQUES ... 5
PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ... 5
RÈGLEMENT DES LITIGES ... 5
RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON » ... 5
OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA ... 6

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS ... **6**
COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ... 6
MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT ... 6
CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION ... 6
DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS ... 6
DÉCIMALISATION DES PARTS ... 6
NANTISSEMENTS DES PARTS ... 6
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ... 6
SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE ... 7
GARANTIE DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS ... 7

2. MODALITÉS DE SORTIE ... **7**
CESSIONS DE GRÉ À GRÉ ... 7
RETRAIT D'ASSOCIÉ ... 8
REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ... 8

3. FRAIS ... **9**
RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION ... 9
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ... 9

4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ ... **9**
ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES ... 9
DÉTERMINATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ... 10
DISPOSITIONS LÉGALES ... 11
MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIÉS ... 11
RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS ... 11

5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ ... **12**
LA SOCIÉTÉ ... 12
LA SOCIÉTÉ DE GESTION ... 12
CONSEIL DE SURVEILLANCE ... 12
DÉPOSITAIRE ... 12
COMMISSAIRES AUX COMPTES ... 12
EXPERT IMMOBILIER ... 12
INFORMATION ... 12
RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION ... 12

STATUTS ... **15**

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le groupe Inter Gestion REIM a créé en octobre 2016 la SCPI à capital variable GRAND PARIS Résidentiels dont la vocation est de constituer un patrimoine de taille significative constitué principalement d'immeubles résidentiels à destination locative.
Les immeubles seront principalement situés en Île de France et dans la zone géographique du Grand Paris, à proximité des moyens de communication avec la capitale.
La durée de la société est de 99 ans à compter de la date d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
La SCPI GRAND PARIS Résidentiels est gérée par Inter Gestion REIM, filiale de Inter Gestion GROUPE spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers réglementés ouverts à l'offre au public.
Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008.
Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date, une part de valeur nominale initiale de huit-cent-vingt euros (820 €) est représentée par 5 parts d'une valeur nominale chacune de cent soixante-quatre euros (164 €).
Le capital social de constitution de la société qui s'élève à 762 600 €, est ainsi représenté par quatre mille six-cent cinquante (4 650) parts de cent soixante-quatre euros (164 €) de valeur nominale chacune, augmenté d'une prime d'émission de vingt-quatre euros (24 €) par part.
Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier.

LES ASSOCIÉS FONDATEURS :

ASSOCIÉ	PARTS	NOMINAL	NOMINAL + PRIME
Monsieur GERMANO Geoffroy	750	123.000	141.000
Madame SALOME Fabienne	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur GERARD Didier &Virginie	140	22.960	26.320
Monsieur DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	130	21.320	24.440
Madame & Monsieur GIBOIRE Serge et Irène	150	24.600	28.200
Madame DEVOULON Josette	125	20.500	23.500
Madame DUFOUGERAY Françoise	125	20.500	23.500
Monsieur FERAUD Stéphane	160	26240	30080
Madame GRAUWIN Annick	125	20.500	23.500
Monsieur BOUKHELIFA Mokran	125	20.500	23.500
Madame GERMANO Delphine	400	65.600	75.200
Madame & Monsieur GUILLON Didier et Sandra	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur DOCKWILLER Joel et Anne-Sophie	130	21.320	24.440
Madame & Monsieur MIQUEL Olivier et Marie Pierre	135	22.140	25.280
Madame MARDON Cécile	400	65.600	75.200
Monsieur ARCURI Jean-Baptiste	320	52.480	60.160
Monsieur ACCAMBRAY William	255	41.820	47.940
Madame & Monsieur NICOLAS Jean-Jacques et Vanida	135	22.140	25.380
Madame CASTELAIN Annick	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur GARABETIAN Jean-Claude et Kareen	125	20.500	23.500
Madame BOUILLUT Brigitte	125	20.500	23.500
Monsieur BRENGUES Xavier	160	26.240	3 0.080
Madame & Monsieur THIERY Yves et Pascale	140	22.960	26.320
Monsieur CATTIN Michel	130	21.300	24.440
Total	**4 650**	**762.600**	**874.200**

VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.
Le capital social maximum a été fixé à trente-deux millions huit-cent mille euros (32 800 000 €) par décision de l'assemblée générale extraordinaire par correspondance du 18 février 2021. Il sera représenté par deux-cent-mille (200 000) parts de cent soixante-quatre euros (164 €) de valeur nominale et pourra être atteint au moyen de versements successifs sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.
La Société de gestion constatera et arrêtera annuellement le montant du capital effectivement souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements intervenus au titre de la variabilité du capital au cours du semestre précédent.
Conformément à ses statuts, la société procèdera à l'émission de parts nouvelles en représentation des apports effectués par les souscripteurs.
L'assemblée générale extraordinaire des associés peut décider à tout moment de maintenir la variabilité du capital de fixer un nouveau montant de capital maximum. Elle peut également procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés décidait de procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.

CLIENTÈLE VISÉE

La SCPI GRAND PARIS Résidentiels est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement investi principalement en immeubles résidentiels à destination locative directe ou gérés, actifs immobiliers considérés parmi les plus résilients aux cycles économiques, offrant un revenu potentiel régulier sous la forme d'un dividende ainsi qu'une perspective de valorisation du capital – non garantie – au moyen de la politique d'investissement décrite ci-après.

OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE

La SCPI GRAND PARIS Résidentiels est qualifiée de placement collectif « de partage ». Elle s'inscrit dans une démarche sociétale en prenant l'engagement de reverser un don annuel au bénéficiaire défini ci-après.
Bénéficiaire : La fédération Habitat et Humanisme, organisme reconnu d'utilité publique visé par les articles 319-16 et 321-120 du règlement général de l'AMF.
Fédération Habitat et Humanisme :
69 chemin de Vassieux – 69647 Caluire et Cuire
La Fédération Habitat et Humanisme est reconnue d'utilité publique. Elle regroupe 56 associations de plein droit adhérant à sa Charte. Les engagements de la fédération sont les suivants : permettre l'accès au logement de personnes précarisés, créer une offre de logements, contribuer au rééquilibrage des territoires pour plus de mixité et mobiliser des engagements citoyens à fort impact social.
Modalités de calcul et de versement du don : Par tranche de 1000 euros de résultat distribuable, 5 euros seront versés chaque année sous la forme de dons à la fédération Habitat et Humanisme au plus tard à la fin du 1er trimestre de l'année suivant la clôture de l'exercice.
Don déductible de votre impôt à hauteur de :

- 66 % de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20% du montant de votre revenu imposable ;
- 75 % de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dans la limite de 50 000 € déduits.

Information aux porteurs : Cette dimension sociétale de la SCPI fera l'objet d'une information spécifique des associés dans le rapport de gestion et les bulletins semestriels d'information.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement est fondée sur la constitution et la valorisation d'un patrimoine diversifié d'immeubles résidentiels : immeubles locatifs d'habitation, résidences gérées avec services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, maisons de repos etc..), hôtels.
Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement, loués ou libres de toute exploitation. Ils pourront nécessiter des travaux de rénovation. Ils pourront comporter des commerces en rez-de -chaussée ainsi que des parkings.
Ils seront situés majoritairement en Ile de France et notamment dans la zone du grand Paris. Pour une part minoritaire, ils pourront être situés dans les grandes métropoles régionales françaises ainsi qu'en zone euro.
L'objectif fiscal initial de la SCPI ayant été réalisé, l'assemblée générale extraordinaire du 18 février 2021 a décidé de modifier la politique d'investissement qui n'a plus pour objet de répartir des déficits fonciers entre les associés.

RECOURS À L'EMPRUNT

GRAND PARIS Résidentiels pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit ou par voie d'acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser la limite de 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

GRAND PARIS Résidentiels est un placement de long terme dont la performance s'apprécie en fonction du niveau des dividendes potentiels et de l'évolution dans le temps de la valeur de la part.

REVENUS POTENTIELS

La dimension du patrimoine de la SCPI croîtra en fonction des campagnes annuelles de souscription à l'augmentation du capital et de l'acquisition de nouveaux immeubles qui produiront des loyers potentiels permettant la distribution d'un dividende dès lors que le résultat comptable de la société présentera un solde bénéficiaire.

La distribution du dividende et sa répartition entre les associés sont subordonnées à leur approbation par l'assemblée générale annuelle. La répartition du dividende distribué tient compte du délai de jouissance des parts.

La Société de gestion pourra décider de procéder au versement d'acomptes sur dividendes selon une périodicité mensuelle ou trimestrielle.

VALORISATION DE LA PART

La performance globale du produit tiendra compte de l'augmentation du prix d'émission de la part qui dépendra notamment de l'encaissement régulier des loyers potentiels, de la gestion optimale des locations et de l'appréciation de la valeur des actifs dans la durée, elle-même fonction de l'évolution des marchés immobiliers résidentiels sur le long terme, en particulier en Ile de France dans le Grand Paris.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société.

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

FACTEURS DE RISQUES

RISQUE FISCAL

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit.

RISQUE DE MARCHÉ

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est principalement fonction de la valorisation des actifs et du niveau de revenus qu'ils procurent.

Le capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra de la valeur acquise par le patrimoine détenu par la SCPI, lui-même déterminé par l'évolution du marché immobilier sur la durée de la période de placement. La Société de gestion ne garantit pas le rendement potentiel attendu du produit. La valeur de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le placement comporte donc un risque de perte en capital.

Les dividendes potentiels qui vous seront versés pendant la période de placement dépendront des modalités de l'exploitation des immeubles, notamment de leur date de mise en location, du niveau des loyers et des conditions d'actualisation et de revalorisation de ces derniers.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT DU PORTEUR

La souscription des parts de la SCPI peut se faire au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts feront l'objet d'un nantissement au profit de l'établissement prêteur. Le recours à l'emprunt accroit l'exposition aux risques de marché.

En cas de défaillance de l'emprunteur l'établissement prêteur pourra, en raison du nantissement des parts, exiger la vente de ces dernières.

Si le rendement des parts financées à crédit est plus faible que prévu, le souscripteur devra supporter la différence entre le service de l'emprunt et le dividende perçu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

En raison de la variabilité du capital, tout associé a le droit de se retirer de la société.

La société peut racheter les parts détenues par les associés qui en feraient la demande selon les modalités et dans les conditions et limites prévues par les statuts.

RISQUE DE DÉTENTION DES PARTS SOUSCRITES AVANT LE 1ER JANVIER 2021

Les associés ayant souscrit avant le 1er janvier 2021 doivent conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global (article 156 du Code général des impôts).

Dans le cas contraire, ils risquent une remise en cause de l'avantage fiscal dont ils ont pu bénéficier.

PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert immobilier désigné par l'assemblée générale des associés.

La mission de l'Expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI.

Elle comporte l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année, l'actualisation de l'expertise des immeubles acquis au cours d'une année antérieure et une expertise quinquennale de l'ensemble des immeubles.

L'expertise doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

Les méthodes utilisées pour l'établissement de ces expertises sont les suivantes :

- La méthode par comparaison directe,
- La méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Inter Gestion REIM s'assure de la pertinence des méthodes utilisées.

RÈGLEMENT DES LITIGES

La présente note d'information est régie et interprétée conformément aux dispositions du droit français.

Les juridictions françaises sont exclusivement compétentes pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de son interprétation ou de son exécution.

RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON »

Les parts de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à ou au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Person". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person". La Société de gestion peut imposer des restrictions à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ; toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person"; toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et toute entité ou société, dès lors qu'elle est organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

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

1. CONDITIONS GENERALES DE SOUCRIPTION DES PARTS

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet doit être remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- le DIC PRIIPS (Document d'Informations Clés) ;
- un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

MODALITÉS DE VERSEMENT

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en cours, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
Le prix de souscription, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré dès la souscription.
Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels.

MINIMUM DE SOUSCRIPTION ET DE DÉTENTION

1 parts lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

MINIMUM DE DÉTENTION EN CAS DE CESSION OU DE RETRAIT PARTIELS

1 part.

LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements doivent être adressés au siège de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels au 2, rue de la paix – 75002 PARIS.

PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont émises en représentation des apports des associés.
Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la société. Toutefois la Société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant sont inscription sur le registre des transferts.

CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de souscription s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.
La valeur de réalisation est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un Expert en évaluation immobilière indépendant la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur l'acquisition des actifs, commissions de souscription), le tout ramené à une part.
Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle des associés.
Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription des parts et la valeur de reconstitution doit être notifié et justifié par la Société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.
Le prix de souscription est formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission destinée :

- à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable,
- à assurer l'égalité entre les associés.

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

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créés.
La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.
Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de gestion.

DÉCIMALISATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.
Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale dont elles sont issues.
Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.
L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.
Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.
Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.
Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.
Toute mutation de parts sociales nanties ne pourra être inscrite sur le registre des associés qu'à réception par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement émise par l'établissement prêteur.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

Date d'ouverture au public : 2 novembre 2017
L'offre au public est destinée à porter le capital social jusqu'à 32 800 000 €, montant du capital social statutaire qui a été fixé par l'assemblée générale extraordinaire par correspondance du 18 février 2021.
Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Prix de souscription d'une part

Valeur nominale : 164 €
Prime d'émission : 36 € dont commission de souscription due :

- 20 € au titre des frais de collecte,
- 4 € au titre des frais de recherche d'investissement.

Soit un prix de souscription de 200 €.
La Société de gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12,00 % TTI du prix de souscription. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,00% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code général des impôts,
- les frais de recherche des investissements à hauteur 2,00% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au BALO.
Les modifications seront annoncées dans le bulletin semestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré et statuts de la société ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs n'ont pas été satisfaites.

Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la Société de gestion, sauf cas énumérés par l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de ce dépôt.
Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de gestion.
Il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFERIEURE

À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 3 424 200 € garantissant le remboursement des associés a été délivrée à la société par la banque BNP PARIBAS en date du 14 mars 2017 pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, à l'exception des associés fondateurs, dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire soit 2 091 000 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs, sont remboursés du montant de leur souscription.
Au 2 novembre 2017, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le Commissaire aux comptes le 28 décembre 2017 s'élevait, en nominal, à 2 094 280 € soit environ 15,02% du capital maximum statutaire.
La caution bancaire délivrée par la banque BNP PARIBAS en date du 14 mars 2017 est donc caduque depuis le dépassement des 15% souscrits par le public le 2 novembre 2017.

GARANTIE DE TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

Conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur, la Société de gestion Inter Gestion REIM garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Une politique de gestion des conflits d'intérêts a été formalisée et est disponible auprès de la Société de gestion sur simple demande.

2. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer totalement ou partiellement de la société peut soit :

- Procéder de sa propre initiative à la cession de ses parts en recherchant lui-même un acquéreur ;
- Solliciter le remboursement de ses parts auprès de la Société de gestion (retrait dans le cadre de la variabilité du capital de la société) ;
- Délivrer à la Société de gestion un ordre de vente de parts (cession dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier).

La société ne garantit ni la vente ni le remboursement des parts. La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.
Les associés ayant souscrit avant le 1er janvier 2021 doivent conserver les parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global (article 156 du Code général des impôts).
Dans le cas contraire, ils risquent une remise en cause de l'avantage fiscal dont ils ont pu bénéficier.

CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les parts peuvent être librement cédées à un autre associé ou à un tiers. Le prix de cession est librement fixé par les parties.
La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.
Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par la Société de gestion dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.
La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.

AGRÉMENT

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.
Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant en vue de l'inscription de cette dernière sur le registre des transferts.
L'agrément 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 proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

REGISTRE DES TRANSFERTS

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- Du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

EFFET DE LA CESSION

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement fixé à ce jour à 5% du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est payé par l'acheteur. Le versement du prix net revenant au vendeur intervient sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

RETRAIT D'ASSOCIÉ

PRINCIPE ET MODALITÉS DU RETRAIT

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts qui permet ainsi à la société de racheter les parts aux associés qui en feraient la demande dans la limite des clauses de variabilité du capital fixées par l'article 7 des statuts.
La demande de retrait est portée à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre simple, par courrier électronique ou dans le cadre de l'espace associé et accompagnées des pièces sollicitées par la Société de gestion mentionnées dans le formulaire de retrait.
La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté.
Les demandes de retrait sont inscrites par ordre chronologique de réception dans le registre prévu à cet effet. Elles sont satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité du capital.
La Société de gestion mentionnera, dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.
Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription.
2. Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle- ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.
3. La création et la dotation d'un fond de remboursement sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés.
4. Dans le cas où il n'existe pas de souscription et/où le fond de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait et lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois représentent au moins 10% des parts émises, elle 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 toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du code monétaire et financier.
En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre

recommandée avec demande d'accusé de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

EFFET DU RETRAIT

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

REGISTRE DES ORDRES DE VENTE

La cession de parts peut également s'effectuer par le moyen d'un ordre de vente adressé à la Société de gestion qui en assure le traitement conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

ÉMISSION ET TRANSMISSION DES ORDRES

L'achat ou la vente des parts de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels peut s'effectuer en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion ou sur le site internet.

INSCRIPTION AU REGISTRE

À réception, la Société de gestion horodate les ordres et après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

CONFRONTATION DES ORDRES

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00. Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.

La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

EXÉCUTION DES ORDRES

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation. Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

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

COUVERTURE DES ORDRES D'ACHAT

La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat c'est à dire le versement à l'ordre de la SPCI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera déposé sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Conformément à l 'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites 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 DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

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

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

La Société de gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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

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

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

DIFFUSION DES INFORMATIONS DANS LE PUBLIC

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.inter-gestion.com.

3. FRAIS

REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- Le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- Les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- Les frais de location de salle ;
- Les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires des Commissaires aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

Ces frais peuvent être significatifs et peser sur la rentabilité de la SCPI.

RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 12% TTI du prix de souscription.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la Société de gestion, est prélevée sur la prime d'émission.

Elle couvre :

- les frais de collecte et de prospection des capitaux exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 10% TTI ;
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 2% TTI.

COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion perçoit une commission de gestion.

Elle est égale à 12% TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion, destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

La commission de gestion est réglée est réglée au fur et à mesure de l'encaissement des recettes par la Société.

COMMISSION D'ACQUISITION DES ACTIFS

La Société de gestion perçoit une commission d'acquisition d'actifs assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 1,5% TTI.

COMMISSION DE CESSION DES ACTIFS

La Société de gestion perçoit une commission de cession d'actifs assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée au taux de 3% TTI.

COMMISSION DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La Société de gestion perçoit une commission de suivi de la réalisation des travaux immobiliers. Cette commission est assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux et liquidée au taux de 2,5% TTI.

COMMISSION DE CESSION DES PARTS

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier une commission égale à 0,5% TTI de la valeur de réalisation des parts faisant l'objet de la mutation avec un minimum de 200 € TTI à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit;

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Les frais de cessions sont à la charge des acquéreurs ou des donataires.

MODALITÉS DE PAIEMENT

La Société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

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

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour

couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou

de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra

être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

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

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R214-138 du Code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par un courrier électronique pour les associés l'ayant accepté ou par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

DÉLIBÉRATIONS

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté.

QUORUM

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les

lettres rappellent la date de la première assemblée.

MAJORITÉ

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

ORDRE DU JOUR

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée. Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

ORGANISATION

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la Société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. 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 sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le Commissaire aux comptes. Elle nomme pour une durée de 5 ans l'Expert externe en évaluation immobilière chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite à l'initiative de la Société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

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

DETERMINATION ET REPARTITION DES BENEFICES

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Conformément aux articles 141-22 et suivants du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à concurrence du montant provisionné.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

Le résultat fiscal est réparti entre tous les associés présents à la clôture de l'exercice en tenant compte des dates d'entrée en jouissance des parts au titre de la répartition des bénéfices entre les associés.

ACOMPTES SUR DIVIDENDES

La Société de gestion a la faculté de répartir avant approbation des comptes de l'exercice des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fasse apparaître que la société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

DISPOSITIONS LEGALES

CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La Société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de gestion.

DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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 principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même Code.

Seuls peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de GRAND PARIS Résidentiels, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la Société de gestion.

MODALITES D'INFORMATION DES ASSOCIES

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information.

RAPPORT ANNUEL

La Société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice social comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

BULLETIN D'INFORMATION

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

REGIME FISCAL DES ASSOCIES

REVENUS IMPOSABLES

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises, sauf option pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, aux dispositions de l'article 8 du Code général des impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement soumis à l'impôt à concurrence de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société. L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction des résultats sociaux nets lui revenant compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.

Les revenus provenant de la location des immeubles ainsi que les revenus assimilés sont imposés dans les conditions de droit commun applicables aux revenus fonciers.

Étant ici rappelé que résultat de la société, y compris la part de résultat reversée aux bénéficiaires désignés dans les conditions susvisées dans l'article « OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE », est imposable au nom de chacun des associés en proportion de leur participation au capital et la société transmet aux associés en temps utile les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus. Le revenu effectivement distribué peut toutefois dans certains cas sur décision de l'assemblée générale être inférieur au revenu imposable à déclarer par les associés.

PRODUITS FINANCIERS

Les revenus de capitaux mobiliers (intérêts et autres produits financiers) sont actuellement soumis à un prélèvement forfaitaire liquidé au taux actuellement en vigueur de 30% dont 12,80% pour l'impôt sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux. Toutefois les contribuables qui y auraient intérêt peuvent opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus mobiliers à l'impôt sur le revenu.

PLUS- VALUES

Les plus-values immobilières réalisées par les particuliers font l'objet, selon les dispositions actuellement en vigueur, d'une imposition au taux de 36,20% dont 19,00% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts, la plus-value imposable est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour une durée de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de cession d'un immeuble par la société la plus-value imposable est déterminée par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble. La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans d'un abattement pour une durée de détention.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Une taxe spéciale codifiée à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts s'applique aux plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 €. Elle est due par les personnes physiques ou les sociétés relevant de l'article 8, 8 bis ou 8ter du Code général des impôts, ainsi que par les contribuables non domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même Code.

5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale: ..... GRAND PARIS Résidentiels

Siège social: ..... 2 rue de la Paix 75002 Paris

Forme: la société est une société civile à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L. 214-119 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 8 et suivants du Code général des impôts, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts: ..... déposés au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

Objet social: ..... acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société: 99 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : ..... Paris n° 827 728 247

Exercice social: ..... du 1er janvier au 31 décembre.

Capital statutaire: ..... 32 800 000 €

LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de GRAND PARIS Résidentiels est assurée statutairement par la Société INTER GESTION REIM.

Date de création : ..... 11 avril 1988

Nationalité: ..... Française

Siège social: ..... 2 rue de la Paix 75002 Paris

Forme juridique : ..... Société Anonyme

Capital : ..... 240 000 euros

Numéro de RCS : ..... Paris 345 004 436

Agrément A.M.F: ..... GP 12000008 du 29 février 2012

Répartition du capital : ..... Inter Gestion Groupe 14 997 actions
..... Diverses personnes physiques : 3 actions

Objet social : la Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Conseil d'Administration :

Gilbert Rodriguez ..... Président du Conseil d'administration
Jean-François Talon ..... Administrateur
Jean-Pierre Duverney-Guichard ..... Administrateur

Direction de la société :

Gilbert Rodriguez ..... Président du Conseil d'administration
Jean-François Talon ..... Directeur général délégué

Par ailleurs, la société de gestion :

- Est dotée d'un Responsable de la conformité et du contrôle interne,
- Est assurée en cas de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI,
- Ne délègue aucune fonction.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a une mission de contrôle de la gestion annuelle de la Société. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport de synthèse dans lequel il rend compte de l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions soumis à l'approbation des associés. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il ne prend aucune part à la gestion et à l'administration de la société ni ne communique individuellement avec les associés.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Le conseil de surveillance de la société est composé de 7 membres.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 7 février 2017 :

Monsieur Geoffroy GERMANO	Propriétaire de 150 parts
Madame Fabienne SALOME	Propriétaire de 25 parts
Monsieur Serge GIBOIRE	Propriétaire de 30 parts
Madame Annick GRAUWIN	Propriétaire de 25 parts
Monsieur Mokran BOUKHELIFA	Propriétaire de 25 parts
Madame Annick CASTELAIN	Propriétaire de 25 parts
Madame Brigitte BOUILLUT	Propriétaire de 25 parts

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE:

GBA AUDIT ET FINANCE
Représentée par Monsieur Xavier LECARON,
10 rue du docteur Finlay
75015 Paris
342 775 137 RCS Paris

EXPERT IMMOBILIER

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 7 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est désignée Dépositaire de la SCPI. La société CACEIS BANK (groupe Crédit Agricole), ayant son siège social 89 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, est nommée Dépositaire de la SCPI par l'assemblée générale constitutive du 7 février 2021 pour une durée indéterminée. Le Dépositaire exerce sa mission conformément à la Directive AIFM (couverture du risque, contrôle de la régularité des décisions de gestion, tenue de compte conservation, comptabilisation des mouvements, vérification de la propriété des actifs immobiliers, contrôle de valorisation notamment).

INFORMATION

La personne chargée des relations extérieures de la société et des relations associés est :

INTER GESTION REIM
Représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez
Siège social : 2, rue de la Paix – 75002 PARIS
Téléphone : 01.43.12.52.52
E-mail : contact@inter-gestion.com

RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont : Inter Gestion REIM représentée par Gilbert Rodriguez Président et Jean-François Talon Directeur général délégué.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 21-09 du 18/06/2021.

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

STATUTS

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1
FORME

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2
OBJET

La société a pour objet l'acquisition, la valorisation et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles résidentiels : immeubles locatifs d'habitation, résidences avec services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, maisons de repos etc...), hôtels.

Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement, loués ou libres de toute exploitation. Ils pourront nécessiter des travaux de rénovation. Ils pourront comporter des commerces en rez-de-chaussée ainsi que des parkings.

Ils seront situés majoritairement en Ile de France et notamment dans la zone du Grand Paris. Pour une part minoritaire, ils pourront être situés dans les grandes métropoles régionales françaises ainsi qu'en zone euro.

La société mettra en œuvre les programmes de travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques qui permettront d'optimiser la valorisation et l'exploitation du patrimoine sur le long terme.

Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 3
DENOMINATION

La société a pour dénomination « GRAND PARIS Résidentiels ».

ARTICLE 4
SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 rue de la Paix. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5
DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6
CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par les apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante-deux mille six cents euros (762 600 €) et divisé en 930 parts de 820 euros de valeur nominale. Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 111 600 €.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date.

Le capital social est donc désormais divisé en quatre mille six-cent cinquante (4 650) parts nominatives d'une valeur nominale de cent soixante-quatre euros (164 €) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

ASSOCIÉ	PARTS	NOMINAL	NOMINAL + PRIME
Monsieur GERMANO Geoffroy	750	123.000	141.000
Madame SALOME Fabienne	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur GERARD Didier &Virginie	140	22.960	26.320
Monsieur DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	130	21.320	24.440
Madame & Monsieur GIBOIRE Serge et Irène	150	24.600	28.200
Madame DEVOULON Josette	125	20.500	23.500
Madame DUFOUGERAY Françoise	125	20.500	23.500
Monsieur FERAUD Stéphane	160	26240	30080
Madame GRAUWIN Annick	125	20.500	23.500
Monsieur BOUKHELIFA Mokran	125	20.500	23.500
Madame GERMANO Delphine	400	65.600	75.200
Madame & Monsieur GUILLON Didier et Sandra	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur DOCKWILLER Joel et Anne-Sophie	130	21.320	24.440
Madame & Monsieur MIQUEL Olivier et Marie Pierre	135	22.140	25.280
Madame MARDON Cécile	400	65.600	75.200
Monsieur ARCURI Jean-Baptiste	320	52.480	60.160
Monsieur ACCAMBRAY William	255	41.820	47.940
Madame & Monsieur NICOLAS Jean-Jacques et Vanida	135	22.140	25.380
Madame CASTELAIN Annick	125	20.500	23.500
Madame & Monsieur GARABETIAN Jean-Claude et Kareen	125	20.500	23.500
Madame BOUILLUT Brigitte	125	20.500	23.500
Monsieur BRENGUES Xavier	160	26.240	3 0.080
Madame & Monsieur THIERY Yves et Pascale	140	22.960	26.320
Monsieur CATTIN Michel	130	21.300	24.440
Total	**4 650**	**762.600**	**874.200**

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à trente-deux millions huit-cent mille euros (32 800 000 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

DÉCIMALISATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 7
VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite. Le capital effectif sera susceptible d'augmenter ou de diminuer par les versements successifs ou les retraits d'associés, à l'issue du premier exercice social et des exercices suivants.

Le capital effectif de la société ne pourra pas tomber par suite de retraits en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le capital minimum légal des SCPI.
- Une somme égale à 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé.
- 10% du capital social statutaire

Au cas où les demandes de retrait seraient supérieures aux possibilités offertes par la clause de variabilité, les retraits s'effectueront par ordre chronologique de réception des offres par la société de gestion, les demandes non satisfaites restant en attente jusqu'à ce que la clause de variabilité puisse de nouveau jouer.

La société de gestion pourra constituer, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserve, au plus égal à 5% des fonds propres, qui permettra de faire face aux demandes de retraits des associés.

Ce fonds de réserve devra être placé en privilégiant la sécurité du capital.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant qu'il existe sur le registre prévu par l'article 422-218 de Règlement général de l'AMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

ARTICLE 8
SOUSCRIPTION - LIBERATION DES PARTS

La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum d'une (1) part. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.
Lors de l'augmentation du capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission.
La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :

- Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
- Préserver les droits des associés anciens par son évolution.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.
Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 9
REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

ARTICLE 10
TRANSMISSION DES PARTS

1. Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.
Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par la société de gestion dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.
La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.
Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.
À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois à compter de la date de réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée, avec demande d'accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois, à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si la société de gestion n'agrée pas l'acheteur proposé, il est tenu, 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 vendeur par la société, en vue d'une réduction de capital.
Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.
À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci est fixé, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.
Si, à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.
Tout associé peut demander à la société de gestion de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement son conjoint survivant.
À cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoints, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.
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.

ARTICLE 11
RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 10, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.
L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 7 des statuts.
La demande de retrait est portée à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion.
Les parts remboursées seront annulées.
Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

VALEUR DE RETRAIT

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :

1. En période de collecte

a) il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur).
b) face aux dernières demandes de retraits enregistrées il n'existe pas, en contrepartie, de demandes de souscriptions, mais la gérance dispose de liquidités suffisantes pour les satisfaire, en particulier au moyen du fonds de réserve constitué : dans ce cas, le prix de retrait est calculé à partir de la valeur de réalisation en vigueur. Cette valeur, qui résulte de l'inventaire du patrimoine immobilier ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée dans le rapport annuel.

2. Une fois le capital social statutaire atteint

c) - Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF 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 toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du code monétaire et financier.
Dans ce dernier cas, la valeur de retrait sera diminuée de toutes charges ou frais, notamment des honoraires de la société de gestion pour frais de vente, des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et tout autre charge qui pourraient être mis à la charge de la société du fait du retrait, dans les limites réglementaires.
Délai de remboursement
Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un mois suivant la réception par la société de gestion des documents énumérés ci-dessus.
Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.
Cession ou retrait partiel
En cas de cession partielle des parts ou de retrait d'un associé, l'associé devra rester propriétaire d'au moins une (1) part. De même, l'acheteur devra être ou devenir propriétaire d'un minimum d'une (1) part.
Nantissement des parts
Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.
L'acte de nantissement doit être publié au Registre du Commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti. Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la société de gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires. Le consentement donné par la société de gestion emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.
Toute mutation de parts sociales nanties ne pourra être inscrite sur le registre des associés qu'à réception par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement émise par l'établissement prêteur.

ARTICLE 12
DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.
Chaque part est indivisible à l'égard de la société.
Les indivisaires 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, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.
Les propriétaires de fractions de parts peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

ARTICLE 13

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément à la faculté offerte par 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 de la société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 14

RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 15

NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par la Société de gestion, INTER GESTION REIM, Société anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €) dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 345 004 436.
Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.
Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la 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 SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales.
Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

a) Administration et exploitation de la SCPI

- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les ARTICLE 8 et ARTICLE 10 ci-dessus.
- Elle autorise le nantissement des parts sociales.
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des investissements.
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat.
- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux.
- 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 quels qu'ils soient.
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait.
- 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 dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
  - tous comptes courants postaux.
- 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.
- Elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc.
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, et consent toute délégation.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- Elle passe tous marchés et contrats.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leurs ordres du jour.
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

- Elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter les prix.
- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) et/ou ASL (Association Syndicale Libre) ou tout organisme ou administration.
- Elle passe tous marchés et contrats.
- Elle assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés.
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, 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 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 maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés.
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La Société de gestion ne contracte, en sa qualité de Société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.
Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

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

ARTICLE 17

DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.
La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18

AFFECTATION DES CHARGES

La société règle directement les honoraires de la Société de gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux et tous les honoraires techniques, d'architecte, de conception, de bureau d'étude, d'avocats, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi que toutes les autres dépenses, et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les frais d'expertise et de révision comptable, les frais de Commissaire aux comptes, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertise immobilière, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les primes d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation, d'entretien et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, les honoraires des gérants d'immeubles, des administrateurs de biens et des syndics de copropriété, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information des associés, les frais de tenue des registres associés, la redevance versée à l'Autorité des marchés financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.
La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi), à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.
En ce qui concerne la cotisation à l'ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de gestion dont le montant sera validé chaque année par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 19

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de gestion au fur et à mesure des souscriptions, qui couvre :
  - Les frais de collecte et de prospection des capitaux exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public, à hauteur de 10% TTI.
  - Les frais de recherche des investissements, à hauteur de 2% TTI.
- Une commission de gestion annuelle égale à 12% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion, destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société.
- La commission de gestion est réglée au fur et à mesure de l'encaissement des recettes par la société.
- Une commission d'acquisition d'actifs assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 1,5% TTI.
- Une commission de cession d'actifs assise sur le prix de vente des immeubles et liquidée au taux de 3% TTI.
- Une commission de suivi de la réalisation des travaux et assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux, liquidée au taux de 2,5% TTI.
- Une commission de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier une commission égale à 0,5% TTI de la valeur de réalisation des parts faisant l'objet de la mutation avec un minimum de 200 € TTI à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit ;
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Les frais de cessions sont à la charge des acquéreurs ou des donataires.

Toutes les sommes régulièrement dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.
La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 20

CONSEIL DE SURVEILLANCE

I - Mission

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.
Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée ordinaire des associés.
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.
Le conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.
Il s'abstient de tout acte de direction, d'administration ou de gestion.
Il ne peut communiquer directement avec les associés.
En cas de défaillance de la Société de gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir au remplacement de cette dernière.

II - Composition

Le conseil de surveillance est composé de sept associés désignés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.
Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Il est renouvelable.
Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures.
La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.
Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.
En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède dans les meilleurs délais à un appel de candidature et à la convocation d'une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat du ou des membres ainsi nommés expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

III - Délibération

Le conseil de surveillance nomme un président choisi parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.
Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige sur la convocation soit de son président ou de deux autres de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.
En cas d'absence du président, le conseil désigne celui de ses membres qui préside la séance.
Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.
Les membres absents peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut accepter plus de deux mandats de représentation.
Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du président de séance est prépondérante.
Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.
Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance et un autre membre du conseil.
Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société. Les copies ou extraits à produire sont certifiés soit par le président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

IV - Rémunération

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.
Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.
La somme allouée est répartie entre les membres du conseil par la Société de gestion.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.
Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

V - Règlement intérieur

Un règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale des associés précise notamment les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les plafonds de remboursement des frais de déplacement.
Toute modification du règlement intérieur est soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

VI - Responsabilité

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

ARTICLE 21

EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par la Société de gestion après acceptation par l'assemblée générale ordinaire pour 5 ans conformément à l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 22

COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un Commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.
Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veille au respect de l'égalité entre les associés.
Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.
Il est toujours rééligible.
Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

ARTICLE 23

DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de gestion.
Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 24

ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les mineurs et les majeurs protégés.
Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier.
Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'ARTICLE 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 25

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes, le dépositaire, ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'ARTICLE 15 des présents statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation.

La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 26
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public.
Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 27
CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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 courrier postal ou électronique et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 28
COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. 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. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.
À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.
Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 29
EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2017.

ARTICLE 30
ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.
En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.
Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.
Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 31
AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'ARTICLE 13 des statuts.
Afin d'assurer une égalité de traitement et de répartir équitablement entre les associés présents à la clôture de chaque exercice la totalité des déficits fonciers issus des travaux lors des premiers exercices sociaux, quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte un mode de calcul qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.
L'année « n » étant considérée comme l'année du premier exercice établissant un déficit foncier. La règle de répartition est la suivante :

1. **Répartition du déficit foncier de « n » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n ».**

Les associés (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis), auront droit à un pourcentage du déficit foncier « n » proportionnellement à leurs droits.

2. Répartition du déficit foncier de « n+1 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+1 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».
La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui n'excèdera pas 16% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

3. Répartition du déficit foncier de « n+2 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+2 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».
La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

4. Répartition du déficit foncier de « n+3 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+3 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».
La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

5. Répartition du déficit foncier de « n+4 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+4 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».
La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
Afin d'assurer la plus grande égalité possible de répartition de déficit foncier cumulé entre les parts, des ajustements pourront être effectués sur le dernier exercice de déficit foncier.
Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.
Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.
Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 32
DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.
La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.
La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 33
LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint si l'assemblée générale le juge utile un ou plusieurs liquidateurs nommés par elle.
Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.
Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.
En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.
Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à la rémunération prévue à l'ARTICLE 19 ci-dessus.
Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

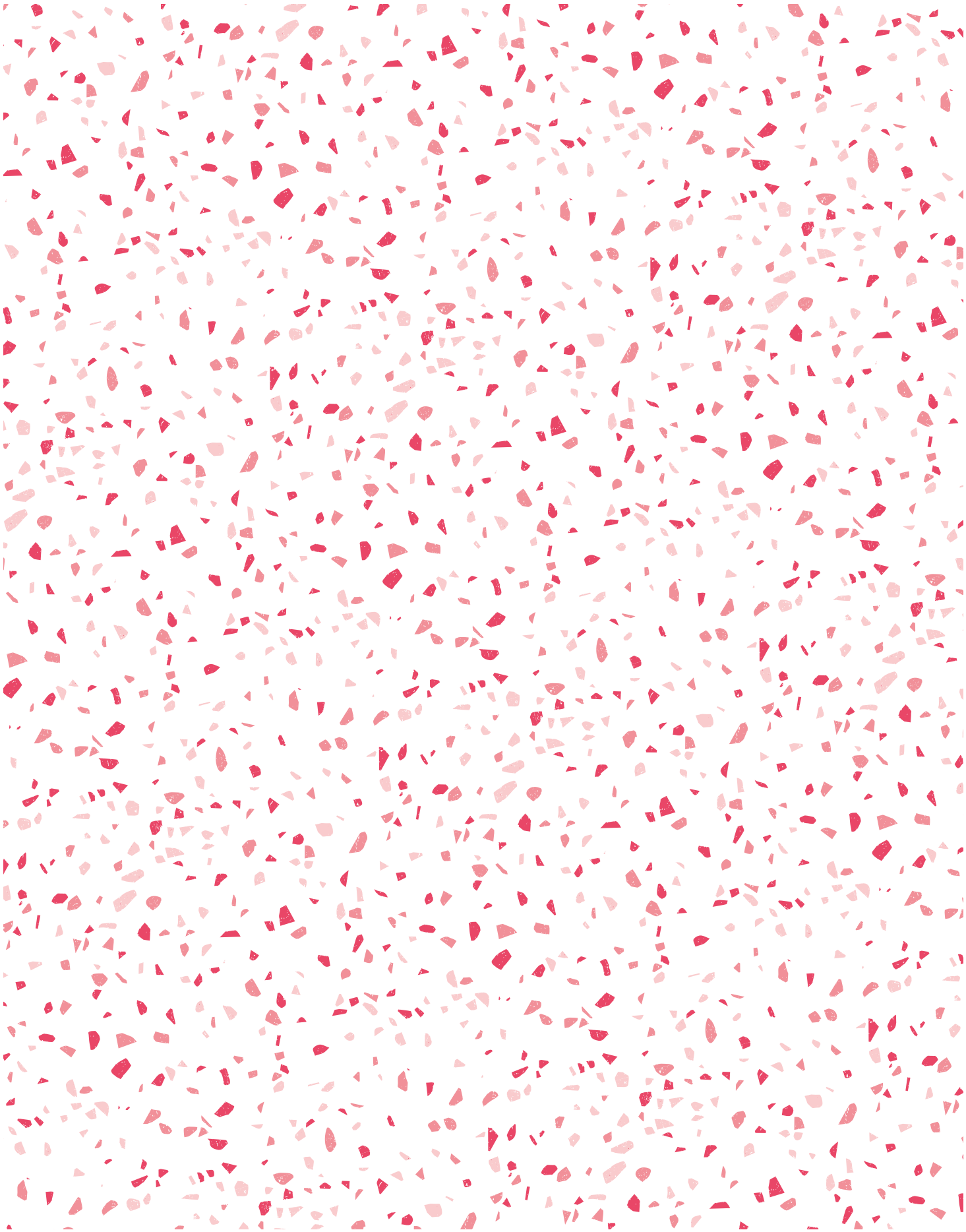
CONTESTATIONS

ARTICLE 34
CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 35
ELECTION DE DOMICILE

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



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

www.inter-gestion.com
2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6630Z • Société de gestion de portefeuille • Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.