

# AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT

Note d'information  
& statuts



Juillet 2016

# SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## SOMMAIRE

	Pages		Pages
<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>2</b>	4. Commission de cessions de parts	6
		5. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers	6
<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>	<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>7</b>
1. Renseignements sur les fondateurs	3	1. Régime des Assemblées Générales	7
2. Politique d'investissement	3	2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéficiaires	7
3. Objectifs de rentabilité	3	3. Provision pour grosses réparations	7
4. Capital social initial	4	4. Conventions particulières	7
5. Responsabilité des associés	4	5. Régime fiscal	7
6. Engagement de conservation des titres	4	6. Modalités d'information	11
<b>I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>4</b>	7. Modalités du démarchage et de la publicité	11
1. Parts sociales	4	8. Limitations à la commercialisation	11
2. Modalités de calcul du prix de souscription	4	9. Obligations relatives à la loi FATCA	11
3. Modalités de souscription et de versement	4	10. Traitement équitable des investisseurs	11
4. Jouissance des parts	4	<b>V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>11</b>
5. Détails des conditions des souscriptions offertes au public	4	1. La société	11
6. Garantie bancaire	5	2. Administration : Société de Gestion nommée statutairement	11
<b>II. MODALITÉS DE SORTE</b>	<b>5</b>	3. Conseil de Surveillance (article 20 des statuts)	11
1. Cession sans intervention de la Société de Gestion	5	4. Règlement intérieur	12
2. Cession avec intervention de la Société de Gestion	5	5. Commissaires aux Comptes	12
3. Agrément donné par la Société de Gestion	6	6. Expert immobilier	12
4. Dispositions particulières relatives au marché des parts	6	7. Dépositaire	12
<b>III. FRAIS</b>	<b>6</b>	8. Information	12
1. Commission de souscription	6	9. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	12
2. Commission de gestion	6	<b>Statuts</b>	<b>12</b>
3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	6		

## NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

### Facteurs de risques

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

En investissant dans une SCPI de type "Pinel", le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants :

#### Risque fiscal

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 "Objectifs de rentabilité" de l'Introduction et au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 5 "Régime fiscal" de la présente note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la loi de finances pour 2015 (loi 2014-1654 du 29 décembre 2014) codifié à l'article 199 novovicies du Code général des impôts. L'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2016 conformément à l'article 200-0 A du Code général des impôts ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client ;
- l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit "Pinel" ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement loué par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné en [ au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 5. Régime Fiscal – b) Dispositif Pinel : article 199 novovicies du CGI – vii "Cas de remise en cause de la réduction d'impôt" ;

#### Risque de marché

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction du risque du marché immobilier, en termes de valeur du capital et de niveau des revenus :

- Le montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement et du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI. Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.
- Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par décret) et du taux

de vacance. Pendant une période comprise entre 24 et 36 mois à compter de la date de souscription qui correspond au délai de constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020. Les premiers acomptes sur dividendes pourraient être versés à compter de l'année 2020/2021.

#### Risque de crédit et de contrepartie

Le fonds est exposé au risque de contrepartie principalement :

- sur les promoteurs et leurs éventuels garants et assureurs durant la période de construction des immeubles et de la garantie associée,
- sur les locataires et leurs éventuels garants durant la phase de location des immeubles.

#### Risques liés à l'endettement de la SCPI

L'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

#### Risques liés à l'endettement du porteur

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

#### Risque de liquidité

La liquidité du placement n'est pas garantie et sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

La Société de Gestion ne garantit pas la vente de vos parts.

Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans de location des biens immobiliers de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 9 ans court à compter de la première location du dernier bien immobilier loué par la SCPI. La durée du placement à envisager est de 15 ans, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans, durée statutaire de la SCPI, délai pouvant atteindre 17 ans dans l'hypothèse où la totalité des actifs n'aurait pas été vendue à l'issue de la durée de vie de la SCPI.

**Ainsi la SCPI de type "Pinel" correspond à un placement long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations en ne se basant pas sur la seule réduction d'impôt.**



# Introduction

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

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

Le capital social d'origine a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public de titres.

Le capital initial de la SCPI, soit 765 600 euros, divisé en 957 parts de 800 euros de valeur nominale chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	800	915
Amundi Asset Management	1	800	915
Amundi India Holding	1	800	915
Amundi	951	760 800	870 165
Amundi Private Equity Funds	1	800	915
Société Générale Gestion	1	800	915
Amundi Immobilier	1	800	915
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>765 600</b>	<b>875 655</b>

Outre le versement de 800 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 115 euros par part incluant une commission pour recherche d'investissement de 15 euros TTI par part.

Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au chapitre I. "Conditions générales de souscription de parts" paragraphe 5. "détails des conditions de la première souscription offerte au public" de la présente note d'information.

La souscription des membres fondateurs a été effective en date du 7 juillet 2016.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette durée de 3 ans ne dispense pas les membres fondateurs de respecter la durée de détention fixée par la loi Pinel pour bénéficier des avantages fiscaux du produit.

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

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux dispositions de la loi "Pinel" le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement mais la Société de Gestion n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter. Des immeubles transformables en logements et éligibles au dispositif "Pinel" pourront faire partie des actifs étudiés à l'acquisition.

La SCPI constituera son patrimoine immobilier de logements bénéficiant de labels type BBC 2005 et RT 2012 prioritairement à Paris, en région parisienne et dans certaines grandes métropoles régionales (zones A, A bis et B1 du zonage "Pinel"). La SCPI sélectionnera des programmes visant à assurer une diversification des investissements

La Société de Gestion prend l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par décret.

La durée de vie de la société sera de 15 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers et constituer le patrimoine, louer les biens pendant une durée minimum de 9 ans et engager le processus de mise en vente des biens) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La vente des actifs immobiliers donnera lieu à la répartition du produit entre les associés.

La politique d'investissement d'AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT vise à concentrer les acquisitions sur des biens correspondant aux besoins en logements des familles et situés dans des zones en France où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement à louer. Ces besoins sont localisés dans les communes définies par le zonage "Pinel".

Les études réalisées par les équipes de Recherches et Stratégie de la Société de Gestion participent également à la définition des critères de sélection et d'investissement de la SCPI :

– Critères géographiques : biens immobiliers situés dans les bassins de forte activité économique (Paris, Région parisienne, Grandes métropoles régionales), principalement sur les zones A, A bis et B1, selon le zonage établi par l'arrêté du 1er août 2014 (modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014).

– Critères de sélection des immeubles et appartements favorisant la qualité de construction : une nature, une taille, une configuration, une localisation et un environnement de services correspondant aux besoins actuels des familles.

– Critères de sélection des constructions à consommation énergétique optimisée (Pour les logements neufs, les logements respecteront la réglementation thermique 2012 où bénéficieront du label "BBC 2005" pour les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Pour les logements anciens, les logements bénéficieront du label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" ou du label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009").

– Critères de sélection permettant d'optimiser le niveau d'occupation des immeubles ainsi que leur liquidité au moment de la revente. Il est toutefois appelé que ni le rendement ni le capital de la SCPI ne sont garantis. Ils dépendent de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier résidentiel en France métropolitaine.

La décision d'investissement appartient à la Société de Gestion. Cette dernière veille à la sécurisation des opérations dans l'intérêt des porteurs de parts.

La mise en œuvre opérationnelle de cette politique d'investissement repose sur un processus de sélection impliquant :

- une revue des opportunités d'investissement sur le marché français,
- une sélection détaillée immeuble par immeuble, lot par lot, appartement par appartement,
- le développement avec des promoteurs de projets immobiliers correspondant à nos critères de sélection et d'exigence,
- un audit financier, technique et juridique détaillé de tout projet avant son acquisition.

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT s'appuiera sur les compétences d'un Assistant Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et d'un fiscaliste afin de veiller au suivi de la bonne exécution des constructions et/ou des travaux réalisés sur les immeubles jusqu'à leur parfait achèvement ainsi qu'à leur conformité aux regards des contraintes réglementaires "Pinel" et du cahier des charges spécifié au moment de l'acquisition des immeubles (respect des budgets et des plannings notamment). Dans ce cadre, la SCPI et ses souscripteurs bénéficieront d'un accompagnement sur les questions fiscales ponctuelles pouvant survenir au cours de la phase d'investissement et d'exploitation du patrimoine. Leur rémunération sera directement prise en charge par la SCPI.

## 3. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

### a) Profil potentiel de distribution de la SCPI

La phase de montée en puissance de la SCPI est estimée à 3-4 ans à compter de la fin de la période de souscription et se décompose en deux périodes :

– Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine pendant une période estimée à 36 mois. Pendant cette période, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et percevra des revenus financiers potentiels faibles résultant du placement des fonds en instance d'investissement sur des supports sans risques.

– Dans un deuxième temps, la SCPI commence à percevoir progressivement des revenus potentiels provenant des loyers issus des premières mises en location et exploitation d'immeubles constituant son patrimoine. Les conditions de mise en location seront préalablement contrôlées par la Société de Gestion pour être conformes au régime fiscal défini par la loi Pinel et dont bénéficieront les associés de la SCPI.

L'affectation du résultat est soumise au vote des associés lors de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes. L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Il est estimé qu'au terme de la 4<sup>e</sup> année à compter de la fin de la période de souscription, une fois la totalité des immeubles livrés et loués, la SCPI pourrait atteindre son potentiel maximum de distribution, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

Compte tenu du profil de distribution ci-dessus, l'attention des souscripteurs qui financeraient l'acquisition de leurs parts par emprunt est attirée sur le fait que leurs premières échéances de remboursement ne seront pas compensées par les revenus potentiels de la SCPI. De plus, selon le type, la durée et le montant de l'emprunt contracté, les revenus potentiels de la SCPI pourraient ne pas compenser les échéances du prêt. A terme, le prix de vente des parts ou les acomptes de liquidation pourraient être d'un montant inférieur au capital restant dû et le souscripteur devrait alors payer la différence.

Les objectifs de rentabilité à long terme d'AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. La performance de la SCPI n'est pas garantie de même qu'il existe un risque de perte en capital.

Enfin, il convient d'apprécier la rentabilité de cet investissement par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale, et non seulement par rapport au montant initialement souscrit.

### b) Réduction d'impôt sur le revenu

La réduction d'impôt PINEL (article 199 novovicis du CGI) s'applique aux contribuables qui souscrivent des parts de SCPI du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2016.

Ces SCPI doivent elles-mêmes s'engager à investir dans des actifs éligibles dans certaines zones du territoire et s'engager à les donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de six ans ou neuf ans. Par ailleurs, les SCPI doivent respecter certains plafonds qui tiennent tant aux ressources des locataires, qu'au montant des loyers. Au terme de l'engagement initial de location, les SCPI ont la possibilité de proroger l'engagement de location initial pour une durée supplémentaire de 3 ou 6 ans selon la durée de l'engagement initial.

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT a choisi d'opter pour une période d'engagement de location des logements de 9 ans permettant ainsi à ses associés de bénéficier d'un taux de réduction d'impôt sur le revenu de 18 % applicable au montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année de la souscription.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites et est ensuite répartie sur les huit années suivantes.

Lorsque sur un an, la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le solde n'est pas reportable sur les années suivantes et ne peut donner droit à remboursement.

Pour les souscriptions réalisées en 2016, le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder pour un même contribuable la somme de 300 000 € pour la même année d'imposition (souscription de parts de SCPI et investissement direct en dispositif Pinel - ou pas - compris durant la même année).

Ce plafonnement de 300 000 € s'apprécie en faisant masse le cas échéant du prix de revient de logements acquis au cours de la même année directement par le contribuable soumis au régime Pinel et du prix de souscription de parts d'autres SCPI Pinel souscrites au cours de la même année.

Il est rappelé que l'avantage fiscal s'inscrit dans la limite du plafonnement global des avantages fiscaux.

En effet, depuis 2009, a été institué un plafonnement global à l'impôt sur le revenu de certains avantages fiscaux dont le montant cumulé peut permettre à un contribuable d'échapper en tout ou partie la charge fiscale lui incombant.

Dans le cadre de ce plafonnement, le total des avantages fiscaux est plafonné à la somme de 10 000 €, quelle que soit la composition du foyer fiscal (personne seule, couple marié ou pacsé, avec ou sans enfants) pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (toutefois, un mécanisme de plafonnement spécifique, d'un montant de 18 000 euros, pourrait le cas échéant s'appliquer dans l'hypothèse où des investissements locatifs en outre-mer ou au capital de SOFICA auraient par ailleurs été effectués par le contribuable).

Lorsqu'un contribuable bénéficie au titre de la même année d'avantages fiscaux pour lesquels est applicable le plafond de 10 000 € et d'autres pour lesquels le plafond de 18 000 € est applicable, les deux plafonds sont appliqués successivement :

- le total des avantages fiscaux relevant du plafond de 10 000 € (A1) est comparé à ce montant. L'excédent éventuel (A1 > 10 000 €) est ajouté à l'impôt dû par le contribuable ;
- le total des avantages fiscaux relevant de ce plafond (A1), retenu dans la limite de 10 000 €, est ajouté au total des avantages fiscaux relevant du plafond de 18 000 €. La somme ainsi calculée (A2) est comparée à ce montant de 18 000 €. L'excédent éventuel (A2 > 18 000 €) est ajouté à l'impôt dû par le contribuable.

Les conditions et limites d'application de ce dispositif sont détaillées au chapitre IV. "Fonctionnement de la Société" au paragraphe 5. "Régime Fiscal" de la présente note d'information.

### c) Recours éventuel de la SCPI à l'emprunt

La Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts en vue notamment d'une acquisition immobilière ou en vue de combler un éventuel besoin de trésorerie dans le respect d'une limite d'endettement approuvé par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes. Un tel emprunt augmente l'exposition du fonds au risque de marché immobilier et de contrepartie et génère un risque de liquidité à son échéance. En effet, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Une résolution autorisant la SCPI à recourir à l'emprunt, dans la limite de 10 millions d'euros a été présentée à l'assemblée générale constitutive du 13 juillet 2016 et approuvée par les associés fondateurs.

### d) Recours éventuel du porteur à l'emprunt

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

Une souscription financée par emprunt permet d'accroître les possibilités de déduction fiscale pour la détermination des revenus fonciers imposables au niveau de l'associé en augmentant l'exposition aux risques générés par la détention de parts de la SCPI (voir le paragraphe "Facteurs de Risques").

Ainsi, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que si l'utilisation du crédit permet d'amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI, elle en amplifie aussi les risques. En effet, au cas où le rendement, le prix de cession de parts ou le produit de cession des actifs immobiliers à l'échéance seraient insuffisants pour assurer le paiement des intérêts et du remboursement de la dette, le souscripteur sera redevable de la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti et du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, ce qui pourrait entraîner la remise en cause des avantages fiscaux obtenus.

## 4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à sept cent soixante-cinq mille euros (765.600 €), divisé en quatre cent cinquante parts (957) parts de mille sept cents euros (800 €) de valeur nominale, réparties entre les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	800	915
Amundi Asset Management	1	800	915
Amundi India Holding	1	800	915
Amundi	951	760.800	870.165
Amundi Private Equity Funds	1	800	915
Société Générale Gestion	1	800	915
Amundi Immobilier	1	800	915
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>765 600</b>	<b>875 655</b>

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 115 euros par part souscrite et intégralement libérée. Cette prime inclut une commission de souscription de 15 euros par part souscrite.

Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixé à 32 000 000 euros divisé en 40 000 parts de 800 euros de valeur nominale.

## 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil et ainsi que l'autorisent les statuts de la SCPI, il est prévu que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers soit limitée au montant de son apport en capital dans la SCPI.

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

## 6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier bien immobilier loué par la SCPI, sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par la Loi. Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société.

## I. Conditions générales de souscription de parts

### 1. PARTS SOCIALES

#### • Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de huit cents euros (800 €).

#### • Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts valant attestation de propriété, établi au nom de l'associé.

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

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

#### • Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de huit cents euros (800 €) majorée d'une prime d'émission de deux cents euros (200 €) destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

La prime d'émission est destinée notamment à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.

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

## 2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle des Commissaires aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

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

## 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### • Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

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

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

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

### • Modalités de versement du montant des souscriptions

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

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

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

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

Les versements doivent être libellés à l'ordre d'AMUNDI LOGEMENT SELECTION.

### • Nombre minimum de parts à souscrire

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

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

### • Lieu de souscription et de versement

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

## 4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre de l'augmentation de capital : au dernier jour du mois de la souscription ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

## 5. DÉTAILS DES CONDITIONS DES SOUSCRIPTIONS OFFERTES AU PUBLIC

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765 600 à 24 765 600 euros, par la souscription continue de 30 000 nouvelles parts, assorties d'une prime d'émission de 6 000 000 euros.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 24 000 000 euros, soit 30 000 000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de Gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 10,00 % TTI du prix de souscription dont par part souscrite :

- 85 € de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 8,5 % TTI du prix de souscription ;
- et 15 € TTI finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,5 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription (précisée au chapitre "Frais") de 100 € TTI est prélevée sur la prime d'émission.

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

– une valeur nominale de :	800 €
– une prime d'émission de :	200 €
dont une commission de souscription due au titre :	100 €
– des frais de collecte de :	85,0 €
– des frais de recherche et d'acquisition des actifs de :	15,0 €

**Soit un prix de souscription de : 1 000 €**

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

– **Période de souscription** : du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 16 décembre 2016.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal Pinel au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2016, les souscriptions devront être reçues par la Société de Gestion avant le 16 décembre 2016.

La Société de Gestion a la possibilité :

- d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75 % du montant prévu ;
- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture, sous réserve de la prorogation du dispositif d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif intermédiaire au-delà de l'année 2016.
- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit ; et
- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.
- de mettre en œuvre un nouveau processus d'augmentation de capital si le montant initialement prévu est entièrement collecté avant la date de clôture.

## 6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code monétaire et financier, AMUNDI FINANCE s'était constituée, en date du 8 Juillet 2016, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 6 875 655 € (six millions huit cent soixante-quinze mille six cent cinquante-cinq euros). Ce cautionnement garantit aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne peut être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI (32 000 000 €) (point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information et article 7 des statuts), soit la somme de 4 800 000 euros (quatre millions huit cent mille euros) ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;
- qu'après remise par la Société de Gestion à AMUNDI FINANCE du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts, soit 32 000 000 €, augmenté du montant du capital social initial. La SCPI devra donc atteindre un capital social nominal minimum de 5 565 600 €.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, la réduction d'impôt serait remise en cause.

## II. Modalités de sortie

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, présentée en paragraphe 6 (titre IV) de la Note d'Information, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés.

Afin néanmoins de respecter l'exhaustivité de la communication, il est ici rappelé les modalités de sortie.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

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

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;
- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

La cession n'est transcrite par la Société de Gestion, sur le registre des transferts, qu'après justification par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

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

### • Jouissance des parts :

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée :

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts ;
- En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre des transferts.

Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur *pro rata temporis* compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées ou transmises.

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

### • Registre des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la société.

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

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

Par ailleurs, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de "Déclaration de la plus-value immobilière" sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

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

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF n° 2002-01.

Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
  - la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
  - la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder six périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée de douze mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de douze mois sur demande expresse de l'associé ;
  - le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
  - les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.
- L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

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

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

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

### • Modification d'un ordre

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

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

### • Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

### • Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- **registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;
  - **prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;
- sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

### • Périodicité des prix d'exécution

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



Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procédera à l'établissement de ce prix le troisième jeudi du mois à 10 heures. Dans l'hypothèse où le jeudi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix interviendrait le premier jour ouvré précédent.

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

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

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) dans les mêmes délais.

Dans le cas où le jour de la confrontation correspond à un jour chômé, celle-ci interviendra le jour ouvré précédent.

#### • Exécution des ordres

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

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

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

L'inscription sur le registre des associés est réputée constituer l'acte d'acquisition ou de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

#### • Mode de transmission des ordres

– Pour les Bulletins relatifs aux marchés des parts tous produits, les ordres sont à adresser à l'adresse suivante :

AMUNDI IMMOBILIER - Marché des parts  
TSA 46002  
26906 VALENCE CEDEX 9

– Pour le reste des courriers (y compris en matière de succession), l'adresse correspondante est :

AMUNDI IMMOBILIER - Gestion des associés  
TSA 56003  
26906 VALENCE CEDEX 9

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

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- fax avec envoi d'un accusé de réception.

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

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

#### • Effet de la cession

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

#### • Droits d'enregistrement

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

#### • Couverture des ordres

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

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris).

Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000 euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quel que motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

#### • Versement des fonds

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

#### • Revente des parts

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

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

Deux cas peuvent se présenter :

#### • L'acquéreur est déjà associé

La cession est libre ; il suffit de la signifier à la Société de Gestion.

#### • L'acquéreur n'est pas associé

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

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus, faire acquérir les parts, soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs 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 demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

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

Lorsque la Société de Gestion constate que des ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### III. Frais

#### Rémunération de la Société de Gestion (article 18 des statuts)

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux 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). Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

Notamment, la SCPI règle, directement, les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et de révision comptable et des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux 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.

En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

#### 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Pour les études et recherches effectuées en vue de la constitution du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital, la Société de Gestion perçoit, versée par la SCPI, une commission de souscription forfaitaire de 10,00 % TTI du prix de souscription soit au total 100 euros répartis à hauteur de :

- 85 euros de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 8,50 % TTI du prix de souscription ;
- et 15 euros finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,5 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription de 100 euros TTI est prélevée sur la prime d'émission.

#### 2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 12 % TTI, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

#### 3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles, font l'objet d'une commission de suivi et de pilotage. Le montant maximum de cette commission est plafonné à 3,6 % TTI, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

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

#### 4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS

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

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 300 euros TTI par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Pour toutes transmissions de parts par voie de succession : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.

#### 5. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3,6 % TTI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions initiales, la rémunération correspondant à ces acquisitions étant incluse dans la commission de souscription.

La commission sur les cessions est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de Gestion est nommée à cette fonction.

## IV. Fonctionnement de la société

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### • Participation

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

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

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

#### • Convocation

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

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

#### • Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par courrier électronique de convocation pour les associés ayant opté pour ce mode de convocation.

L'associé peut opter pour la "convocation électronique à l'Assemblée Générale. Il recevra par voie électronique le dossier de convocation et de vote aux Assemblées Générales en lieu et place de la voie postale selon les conditions posées dans les Statuts.

Sous condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

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

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

#### • Ordre du jour

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

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

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

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

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

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

#### • Droit de vote

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

#### • Vote par correspondance

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

#### • Modalités de décision

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

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

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

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

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

#### • Consultation écrite

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

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

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

### 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La SCPI distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard 45 jours après la fin de chaque trimestre, sous réserve de la décision de l'assemblée générale annuelle.

### 3. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels, à compter de la 5<sup>e</sup> année.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

### 4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

### 5. RÉGIME FISCAL

#### a) Avertissement :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (avril 2016) et, sous réserve de toutes modifications législatives ou réglementaires ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien immobilier loué par la SCPI, correspondant à la période de location du patrimoine, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

#### b) Dispositif SCPI PINEL : article 199 novovicies du CGI

##### • Montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt PINEL s'applique aux contribuables qui souscrivent des parts de SCPI du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2016.

Ces SCPI doivent elles-mêmes acquérir ou faire construire des logements neufs ou réhabiliter dans certaines zones du territoire et s'engager à les donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 6 ou 9 ans selon l'option choisie.

Pour les investissements réalisés en métropole, le taux est de 12 % ou 18 % selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ou neuf ans.

En cas de prorogation de l'engagement, le taux varie en fonction de la durée initiale de l'engagement :

- 6 % pour la première période triennale et 3 % pour la seconde période triennale si l'engagement initial est de six ans,
- 3 % pour la période triennale si l'engagement initial est de neuf ans.

La réduction d'impôt maximale peut donc être égale à 21 % du montant de l'investissement, éventuellement plafonné.

En l'espèce, la SCPI opte pour un engagement initial de location de 9 ans. Le taux de la réduction d'impôt initiale sera donc de 18 %.

La réduction d'impôt est accordée dans les conditions et limites suivantes :

##### • Calcul et plafonnement de la base de la réduction d'impôt :

##### - Base de la réduction et plafonnement spécifique au régime Pinel :

La base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du **montant total de la souscription en numéraire effectivement versée** par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder, pour un même contribuable, la somme de **300 000 €** et pour la même année d'imposition (souscription de parts de SCPI et investissement direct en dispositif "Pinel" - ou pas - compris durant la même année).

Ce plafonnement de 300.000 € s'apprécie en faisant masse le cas échéant du prix de revient de logements acquis au cours de la même année directement par le contribuable soumis au régime "Pinel" et du prix de souscription de parts d'autres SCPI "Pinel" souscrites au cours de la même année.

## – Plafonnement global des avantages fiscaux :

Il est rappelé que l'avantage fiscal s'inscrit dans la limite du plafonnement global. Depuis 2009 a été institué un plafonnement global à l'impôt sur le revenu de certains avantages fiscaux dont le montant cumulé peut permettre à un contribuable d'éluider en tout ou partie la charge fiscale lui incombant.

Dans le cadre de ce plafonnement, le total des avantages fiscaux est plafonné à la somme de 10 000 € par foyer fiscal, quelle que soit la composition de ce dernier (personne seule, couple marié ou pacsé, avec ou sans enfants) pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (toutefois, un mécanisme de plafonnement spécifique, d'un montant de 18 000 euros, pourrait le cas échéant s'appliquer dans l'hypothèse où des investissements locatifs en outre-mer ou au capital de SOFICA auraient été effectués par le contribuable).

## • Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

En cas d'engagement de location initiale de 9 ans, la réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

En cas de prorogation de celui-ci, la réduction d'impôt est imputée, par période triennale, à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement est prorogé et des deux années suivantes.

Lorsque sur un an, la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le solde n'est pas reportable sur les années suivantes et ne peut donner droit à remboursement.

## • Ordre d'imputation

Conformément à l'article 197, I-5 du CGI, la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire prévue à l'article 199 novovicies du CGI s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque le contribuable en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. Elle ne peut pas s'imputer sur les impositions à taux proportionnel.

## • Non-cumul

Pour une même souscription de titres, le contribuable ne peut pas cumuler la réduction d'impôt avec notamment :

- le prêt locatif social : les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS) mentionné à l'article R 331-1 du CCH ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt (CGI art. 199 novovicies, I-D-al. 4) ;
- certaines réductions d'impôt : un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois de la présente réduction d'impôt "Pinel" et d'autres réductions d'impôt et notamment
  - du secteur du logement en outre-mer (articles 199 undecies A et C du CGI) ;
  - des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé en secteur protégé (article 199 terdecies du CGI) (CGI art. 199 novovicies, I-E) ;
- la prise en compte des dépenses de travaux : les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt "Pinel" ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers (CGI art. 199 novovicies, I-F).

## • Articulation avec d'autres dispositifs fiscaux

### • Régime "micro-foncier"

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition.

La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du CGI ne fait pas obstacle à l'application de ce régime (BOI-IR-RICI-360-30-20 n° 190).

### • Personnes concernées

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le porteur de parts doit être une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, fiscalement domiciliée en France au sens de l'article 4B du CGI, ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une SCPI).

Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère. Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer.

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal.

La circonstance que le contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt transfère son domicile fiscal hors de France au cours de la période de l'engagement de location n'est pas en principe de nature à entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date de ce transfert.

Les SCPI sont légalement exclues des personnes concernées par la souscription de parts de SCPI.

L'investissement peut être réalisé en indivision. Dans ce cas, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient global (retenu dans la limite de 300 000 euros) de ce logement correspondant à ses droits dans l'indivision. Les porteurs de parts doivent prendre l'engagement de conserver la totalité de leurs titres jusqu'à terme de l'engagement de location souscrit par la société.

En revanche, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

### • Engagement de conservation

L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration des engagements de location souscrits par la SCPI. Si la SCPI décide de proroger son engagement de location pour une durée supplémentaire de 3 ans, l'associé de la société, qui entend bénéficier du complément de réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à terme des engagements de location prorogés pris par la société.

### • Engagement de location

La Société doit s'engager à louer le logement nu comme habitation principale d'un locataire pendant une durée minimale de 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivants la date d'acquisition, la date d'achèvement des travaux ou la date d'achèvement du logement.

Les souscripteurs de parts ou les membres de leur foyer fiscal ne peuvent pas être locataires des logements mis en location par la SCPI.

## • Plafonds de loyer

Le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI. A titre indicatif, pour les logements acquis par des SCPI au moyen de souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, et pour des baux conclus au cours de l'année 2016, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à 16,83 euros en zone A bis, 12,50 euros dans le reste de la zone A, 10,07 euros en zone B 1 et 8,75 euros en zone B 2.

Il convient de noter que ces plafonds peuvent être réduits par le représentant de l'Etat dans la région dans les conditions prévues par l'article 2 terdecies D, III de l'annexe III au CGI.

Le respect de ces plafonds est apprécié à la date de conclusion du bail ou de renouvellement du bail au cours de la période de location prorogée. En revanche, en cas de prorogation de l'engagement initial de location ou d'une première période prorogée sans changement de locataire, il n'y a pas lieu de ré-apprécier ces plafonds (BOI-IR-RICI-360-60 n° 190).

A ces plafonds de loyers, il sera fait application d'un coefficient multiplicateur variant en fonction de la surface du logement afin de tenir compte de la réalité du marché locatif. Ces plafonds dépendront de la surface habitable du logement (cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement, de la surface des annexes sans prise en compte des parkings).

## • Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

La circonstance qu'une souscription soit affectée à l'acquisition de plusieurs logements ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

La souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies (i.e. notamment le respect du plafond de 300.000 euros apprécié globalement au niveau du contribuable).

### • Conditions de la réduction d'impôt :

#### i) Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt :

- 95 % de la souscription doivent servir exclusivement à financer un investissement éligible ;
- le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois de la clôture de cette souscription.

#### ii) Affectation des logements

La réduction d'impôt est octroyée à raison des investissements suivants :

- des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 ;
- des logements que la SCPI fait construire, faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 ;
- des logements acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d'"immeuble neuf" est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière) ;
- les logements, acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, ne satisfaisant pas à certaines conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs.
- des locaux, acquis entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

#### iii) Localisation des logements

Conformément aux dispositions du premier alinéa du IV du CGI, les logements éligibles au dispositif "Pinel" doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Sont également concernés, les investissements réalisés dans les communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif et qui ont fait l'objet, dans des conditions définies par décret, d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2016 (dispositif "Pinel") et sous réserve de dispositions transitoires, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire :

- pour la zone Abis : Paris et quelques grandes communes d'Ile de France ;
- pour la zone A : les villes de petite et grande couronne d'Ile-de-France, les villes de Côte d'Azur (littoral entre Hyères et Menton) et le genevois français ;
- pour la zone B1 : les villes de grande couronne d'Ile de France et certaines grandes villes de province ou de littoral.

Les investissements afférents à des logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent droit pas au bénéfice de l'avantage fiscal.

#### iv) Caractéristiques thermiques et de performance énergétique des logements

Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la justification du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret qui varie notamment selon que le logement est situé en métropole ou dans les départements ou collectivités d'outre-mer.

Pour les investissements réalisés en métropole, le niveau de performance globale exigé, varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien, est fixé par l'article 46 AZA octies 0-A de l'annexe III au CGI, issu du décret 2012-1532 du 29 décembre 2012.

##### i. Constructions neuves

Les constructions neuves s'entendent des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (BOI-IR-RICI-360-10-30 n° 220).

Les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent respecter les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R 111-20 du CCH, selon les prescriptions fixées par l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments prévu au II du même article. Il s'agit, en pratique, de la réglementation thermique 2012.

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent bénéficier du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005".



## ii. Logements anciens<sup>1</sup>

Lorsque les logements anciens sont, le cas échéant, acquis en l'état futur d'achèvement, ces logements sont soumis à la justification du niveau de performance énergétique globale prévu pour les logements anciens.

Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements anciens doivent bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

– le label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" mentionné au 1<sup>o</sup> de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation".

– le label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" mentionné au 2<sup>o</sup> du même arrêté.

Pour les logements anciens pour lesquels les labels mentionnés ci-dessus ne pourrait être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

- isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- fenêtres ;
- système de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

## v) Délai de mise en location

Le logement doit être donné en location dans certains délais qui dépendent de la nature du logement ou du local qui ouvre droit à la réduction d'impôt :

- 12 mois suivant la date d'acquisition pour les logements neufs achevés ;
- 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux pour les logements en vue de réhabilitation ;
- 12 mois suivant la date d'achèvement du logement pour les logements transformés, acquis en VEFA, acquis inachevés ou construits par le contribuable.

## vi) Durée de la location

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée à 9 ans.

Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial. Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de neuf ans est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

## vii) Cas de remise en cause de la réduction d'impôt

Les principaux cas de remise en cause de l'avantage fiscal sont les suivants :

Mutation de titres à titre onéreux et à titre gratuit (1), cession de droits indivis (2) et démembrement de propriété (3), échange ou apport en société, inscription des titres à l'actif d'une entreprise individuelle.

(1) Il est cependant rappelé que lorsque le transfert de propriété résulte du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, ou encore en cas de licenciement ou d'invalidité (pour celle correspondant au classement dans la 2<sup>e</sup> ou la 3<sup>e</sup> des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale), l'avantage n'est pas remis en cause.

(2) Les exceptions prévues au (1) ci-dessus sont également applicables. Par ailleurs, il est admis que le bénéfice de l'avantage fiscal soit maintenu, pour la fraction de l'avantage fiscal restant à courir, au profit des ex-époux ayant souscrit initialement un engagement de location au cours de leur mariage et qui poursuivent après leur divorce la détention du bien concerné en indivision, dans le cadre d'une convention d'indivision.

(3) Lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer.

Par ailleurs, le mariage, le divorce, la conclusion ou la rupture d'un pacte civil de solidarité (PACS) ou encore la séparation modifient le foyer fiscal et entraînent création d'un nouveau contribuable.

Lorsqu'un tel événement intervient au cours de la période d'engagement de conservation, le nouveau contribuable (et notamment l'ex-époux attributaire du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, en cas de divorce, ou la personne, précédemment à charge, propriétaire du logement) peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, demander la reprise à son profit du dispositif, dans les mêmes conditions que le conjoint survivant. Toutefois, s'il ne demande pas cette reprise, la réduction d'impôt fait l'objet d'une remise en cause.

Il est admis que le bénéfice de la réduction d'impôt soit maintenu, pour la fraction de l'engagement restant à courir, au profit des ex-époux qui conservent en indivision après leur divorce le bien acquis au cours de leur mariage et qu'ils s'étaient conjointement engagés à louer n pendant une durée de neuf ans. En effet, dans cette hypothèse, les contribuables se retrouvent placés dans la situation d'une acquisition en indivision (BOI-IR-RICI-360-20-10 n° 60 renvoyant à BOI-IR-RICI-230-20-10 n° 100).

## c) Régime fiscal général des SCPI

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, de l'impôt sur le revenu (barème progressif) et des contributions sociales (CSG, CRDS).

L'associé n'est pas imposé sur les sommes qui lui sont versées mais sur la fraction lui revenant dans ses droits compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts par rapport au résultat déterminé par la société.

### • Revenus fonciers

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

### • Régime réel d'imposition

En ce qui concerne les associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, les bénéfices sociaux de la SCPI sont déterminés dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

<sup>1/ Les logements anciens s'entendent :</sup>

– des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ;  
– des logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui entrent ou non dans le champ de la TVA ;  
– des locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement ;  
– des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

i) Sont notamment déductibles :

- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- les dépenses d'amélioration ;
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires ;
- les indemnités d'éviction et frais de relogement ;
- les frais de gestion, les primes d'assurances.

ii) Ne sont, en revanche, pas déductibles, les amortissements, les provisions comptables.

iii) Intérêts d'emprunt supportés par les porteurs de parts :

Les membres de Sociétés immobilières dotées ou non de la transparence fiscale et non passibles de l'impôt sur les Sociétés, de droit ou sur option, qui donnent en location les locaux représentés par leurs actions ou parts sociales, peuvent, en principe, déduire :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par la Société pour l'acquisition, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;
- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport à la Société ou acquérir leurs droits sociaux.

iv) Déficit fonciers :

Les intérêts d'emprunt payés résultant du prêt éventuellement souscrit pour l'achat des parts ajoutés aux charges déductibles, peuvent constituer, après imputation sur les revenus fonciers bruts, un déficit foncier. Ce déficit n'est pas déductible du revenu global.

Seul le déficit foncier, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, peuvent s'imputer sur le revenu global, dans la limite de 10 700 € et pour la part de déficit résultant uniquement des charges réelles déductibles.

Si les 10 700 € imputés sur le revenu global dégagent un déficit global (revenu global insuffisant), ce dernier est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes. Pour bénéficier de ce régime, l'associé doit conserver ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.

La part de déficit résultant des intérêts d'emprunt et la part excédant les 10 700 € sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

Il est rappelé que la déduction forfaitaire est supprimée globalement depuis l'imposition des revenus de 2006.

### • Micro-foncier

La souscription de parts de SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT et le bénéfice de la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas, par principe, le foyer fiscal du régime micro-foncier.

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique en effet de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition. Le revenu net imposable est alors déterminé après abattement de 30 % des revenus bruts fonciers.

### • Revenus financiers

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

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

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

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

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

- Pour les dividendes : 50 000 euros pour les contribuables célibataires et 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune,
- Pour les produits de placement à revenus fixes : 25 000 euros pour les contribuables célibataires et 50 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Les contribuables formulent, sous leur responsabilité, leur demande de dispense du prélèvement prévu à l'article 117 quater, I du CGI au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus mentionnés à l'article précité, en produisant auprès des établissements payeurs, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus mentionnés à l'article 117 quater, I du CGI est inférieur à 50 000 € ou 75 000 € selon la situation de famille du contribuable.

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

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

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

### • Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

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

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

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

de CSG déductible) et le cas échéant une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus au taux de 3 % à 4 %.

La société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

#### • Plus-values immobilières

##### • En cas de cession de parts sociales

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

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). Le prix de revient des parts fait l'objet d'un ajustement des bénéfices déjà imposés et déficits déduits afin d'éviter les doubles impositions (Retraitements dit "jurisprudence Quemener").

Toutefois, sont à titre général exclues les dépenses qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt.

Cependant, l'administration fiscale a admis que dans la mesure où certains dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement immobilier locatif prenant la forme d'une réduction d'impôt peuvent être ouverts concurremment à l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement et à l'acquisition de logements en vue de la réalisation de travaux ( ce qui est le cas du dispositif Pinel), le montant des dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration à prendre en compte pour le calcul de la plus-value ne soit diminué du montant des dépenses prises en compte pour la détermination d'impôt (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20131220 – point 265).

La plus-value est taxée forfaitairement au taux de 19 % augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur, soit à titre indicatif un taux global 34,5 % au 1/01/2014.

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

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

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

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts ou bien de gré à gré :

i) en cas de cession sur le marché secondaire, la Société de Gestion est responsable à l'occasion de l'enregistrement de la cession de la déclaration, de l'acquiescement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé Cerfa 2048 M.

ii) en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que, lorsqu'il notifie sa cession de parts à la Société de Gestion, celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042).

**Il est rappelé que les parts de SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT font l'objet d'un engagement de conservation de la part des souscripteurs jusqu'à l'expiration de l'engagement de location pris par la Société.**

##### • En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

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

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (à titre indicatif au taux de 34,50 % au 1/01/2016) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

– Cas particulier des moins-values :

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

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

##### • Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières

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

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

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

En cas de cession d'immeuble réalisée par la SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la structure et non au niveau de chacun des associés. Il n'est tenu compte que du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu.

Il n'est donc pas tenu compte de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés, ni de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération.

##### • Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la Loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20 % au taux actuel.

Une fraction de la CSG, due sur les revenus financiers (intérêts et dividendes) et les plus-values de cession de valeurs mobilières, est désormais déductible au taux de 5,1 %.

##### • Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S.). Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 1996, la C.R.D.S. est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le prélèvement social par l'établissement payeur. Le montant de ce prélèvement s'élève à 4,5 % auquel il faut ajouter 2 contributions additionnelles de 0,3 % et 2 % (prélèvement de solidarité).

Compte tenu de ces contributions additionnelles, le taux global de ces contributions sociales s'élève ainsi à 15,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, ces contributions sociales s'appliquent sur les revenus fonciers de source française perçus par des non-résidents et sur les plus-values immobilières réalisées par des non-résidents lors de la cession de biens immobiliers situés en France (ou lors de la cession de sociétés à prépondérance immobilière imposable en France).

##### • Imposition à l'ISF

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

##### • Démembrement des parts (en cas de démembrement résultant d'une succession)

La propriété des parts peut être divisée en usufruit et nue-propriété à la suite d'une succession ou d'une convention.

Cependant, la souscription des parts de AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT doit être réalisée en toute propriété et les seuls cas de démembrement de parts de SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT interviendront en conséquence à la suite de successions.

L'usufruit représente le droit de jouissance de la part, à savoir la perception du dividende ; la nue-propriété porte sur le capital.

L'usufruitier est imposé sur l'ensemble des revenus liés à l'encaissement des loyers et de la trésorerie. Le nu-propriétaire est quant à lui imposé sur l'ensemble des produits résultant de la cession du capital (vente d'immeubles de la SCPI par la Société de Gestion, vente de parts de SCPI par l'associé).

## • Fiscalité des personnes morales

Il est rappelé que le dispositif PINEL est exclusivement destiné aux associés personnes physiques ainsi qu'aux associés personnes physiques des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (excepté les SCPI).

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

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

### • Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

### • Bulletin d'information

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

## 7. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA 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 effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

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

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

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

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

## 8. LIMITATIONS À LA COMMERCIALISATION

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

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

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

## 9. OBLIGATIONS RELATIVES À LA FOI FATCA

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

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

## 10. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

# V. Administration, contrôle, information de la société

## 1. LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT

**Siège social :** 91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme :** Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note

**Statuts :** Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 27 juillet 2016

**Objet social :** La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**RCS :** 821 757 313 PARIS

**Durée de la société :** 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2016

**Capital social initial :** 765 600 euros (nominal)

**Capital social maximum statutaire** 32 000 000 euros (nominal)

## 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE STATUTAIREMENT

**Dénomination :** AMUNDI IMMOBILIER

**Siège social :** 91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** S.A.

**Registre du commerce :** 315 429 837 RCS PARIS

**Objet social :** Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Capital :** Le capital s'élève à 15.666.374 euros réparti comme suit :

- Amundi	99,99 %
- Personnes physiques et morales	0,01 %

**Direction :** Directeur Général : Jean-Marc COLY

**Directeur Général Délégué :** Julien GENIS

**Administrateurs :** Monsieur Fathi JERFEL, Président du Conseil d'Administration  
Monsieur Pedro Antonio ARIAS  
Monsieur Olivier TOUSSAINT

**Activité :** L'activité d'AMUNDI IMMOBILIER est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

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

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 20 DES STATUTS)

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

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président et un Secrétaire.

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

Le premier Conseil de Surveillance est composé au minimum de 7 membres élus parmi les membres fondateurs lors de l'Assemblée Générale constitutive du 13 juillet 2016 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018. A l'issue de cette période de 3 exercices, le premier Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le premier Conseil de Surveillance est composé de :

- BFT Investment Managers, représentée par son Directeur Général, M. Gilles GUEZ
- Amundi Asset Management, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Fathi JERFEL,
- Amundi India Holding, représentée par son Président Amundi, elle-même représentée par M. Fathi JERFEL, Directeur du pôle Retail, dûment habilité,
- Amundi, représentée par M. Fathi JERFEL, Directeur du pôle Retail, dûment habilité,
- Amundi Private Equity Funds, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Julien GENIS,
- Société Générale Gestion, représentée par son Directeur Général, M. Michel PELOSOFF
- Amundi Immobilier, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Julien GENIS

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations. Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

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



#### 4. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

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

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

#### 5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016 le cabinet MAZARS, 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92705 La Défense cedex, représenté par Madame Odile Coulaud.

A été désigné comme Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016 Monsieur Franck BOYER - 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92705 La Défense cedex.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer au premier semestre 2022 sur les comptes du sixième exercice social clos le 31 décembre 2021.

#### 6. EXPERT IMMOBILIER

La Société CBRE Valuation, dont le siège social est sis 145- 151 rue de Courcelles – 75017 Paris a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer au premier semestre 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 7. DÉPOSITAIRE

La Société CACEIS Bank France, dont le siège social est sis au 1-3 place Valhubert – 75013 Paris, a été nommée en qualité de Dépositaire de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016 pour une durée indéterminée.

#### 8. INFORMATION

Adresse : Amundi Immobilier  
91/93 Boulevard Pasteur  
75710 PARIS Cedex 15

Téléphone : 01.76.33.50.00

Site Internet de la Société de Gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

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

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Jean-Marc COLY, Directeur Général.

##### Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 16-14 en date du 29 juillet 2016

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

## STATUTS CONSTITUTIFS

### TITRE I

#### Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

##### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société civile de placement immobilier (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

##### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou inachevés ou d'immeubles réhabilités à neuf ou transformés ou construits, à usage d'habitation principale situés en France.

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

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

##### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination AMUNDI SELECTION LOGEMENT.

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

##### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

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

##### ARTICLE 5 - DURÉE

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

### TITRE II

#### Capital social – Parts

##### ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public est fixé à la somme de sept cent soixante-cinq mille six cent (765 600) euros.

Il est divisé en neuf cent cinquante-sept (957) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cents (800) euros chacune augmentée d'une prime d'émission de cent quinze (115) euros par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de neuf cent quinze (915) euros et huit cent soixante-quinze mille six cent cinquante-cinq (875 655) euros au total pour les 957 parts composant le capital social.

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

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	800	915
Amundi Asset Management	1	800	915
Amundi India Holding	1	800	915
Amundi	951	760 800	870 165
Amundi Private Equity Funds	1	800	915
Société Générale Gestion	1	800	915
Amundi Immobilier	1	800	915
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>765 600</b>	<b>875 655</b>

Chaque Associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 115 € (cent quinze euros) par part sociale. Une somme de 875 655 € (huit cent soixante-quinze mille six cent cinquante-cinq euros) est donc versée à ce titre à la Société.

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

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

## ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à trente-deux millions (32 000 000) d'euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de trente-deux millions (32 000 000) euros ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze (15) % au moins, soit quatre millions huit cent mille euros (4 800 000) euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

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

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société avec un minimum de dix (10) parts. Chaque augmentation de capital donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription.

Le capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission d'un montant de deux cents (200) euros destinée notamment à financer les frais de collecte ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles.

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

## ARTICLE 8 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante-cinq mille six cent (765.600) euros, soit huit cent soixante-quinze mille six cent cinquante-cinq (875.655) euros prime d'émission incluse.

## ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

### 1. Libération des parts

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

### 2. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

### 3. Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

## ARTICLE 10 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

## ARTICLE 11 - DÉCES - INCAPACITÉ

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

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS

### I – TRANSMISSION ENTRE VIFS

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

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

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

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

Le terme «ordre» désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de la Société adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire.

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

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

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

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts

ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2. Cession de gré à gré

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

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

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la "Demande d'Agrément"). Dans les deux mois de la réception de la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions de la Société de Gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Faut par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considérée comme donné.

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

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

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

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

## 3. Absence de satisfaction des cessions de parts

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

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

## II – TRANSMISSION PAR DÉCÈS

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

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

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

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

## TITRE III

### Administration de la société

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- prépare et réalise les augmentations de capital,
- recherche des associés nouveaux,

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

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale. La Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par les présents statuts :

– contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite de 30% du prix global du projet immobilier dont l'acquisition est envisagée, ou, au-delà d'un montant maximum tel que fixé par l'assemblée générale.

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

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

#### ARTICLE 16 - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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

#### ARTICLE 17 - 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, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés



s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et de révision comptable et des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux 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 outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 1. Commission de souscription

La Société de Gestion percevra une commission de souscription de 10,00 % TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,50 % TTI, au financement des frais de collecte ;
- à hauteur de 1,5% TTI au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

### 2. Commission de gestion

La Société de Gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 12 % TTI, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

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

Les travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles, font l'objet d'une commission de suivi et de pilotage. Le montant maximum de cette commission est plafonné à 3,6 % TTI, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

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

### 4. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 6 % TTI du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts.

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 300 euros TTI par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires.

Pour toutes transmissions de parts par voie de succession : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.

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

### 5. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3,6 % TTI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions initiales, la rémunération correspondant à ces acquisitions étant incluse dans la commission de souscription.

La commission sur les cessions est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de Gestion est nommée à cette fonction.

### 6. Information concernant les différentes commissions

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

## ARTICLE 19 - CONVENTIONS

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

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

## TITRE IV

## Contrôle de la société

### ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. Composition

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

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum dix (10) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

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

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,
- le nombre de mandats de membre de Conseil de Surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

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

#### 3. Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

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

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

#### 4. Bureau du Conseil de Surveillance - Délibérations

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

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du président et du (des) vice-présidents, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le Conseil de Surveillance se réunit sur la convocation de la Société de Gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

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

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

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

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

#### 5. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

#### 6. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

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

#### 7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

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

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

#### ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

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

#### ARTICLE 22 – DESIGNATION D'UN DÉPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

## TITRE V

### Assemblées Générales

#### ARTICLE 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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

##### 1. Convocation aux Assemblées Générales

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

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

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

L'associé peut opter pour la "convocation électronique" à l'Assemblée Générale. Il recevra par voie électronique le dossier de convocation et de vote aux Assemblées Générales en lieu et place de la voie postale. Cette option vaut pour les parts de SCPI souscrites par l'associé mais également pour les parts de la SCPI qu'il détient ou qu'il pourrait acquérir ultérieurement. L'associé recevra, 3 à 4 semaines avant la date de l'Assemblée Générale, le code d'accès au site de consultation et de vote aux Assemblées Générales.

Pour tout accord donné avant le dernier jour du mois de février de l'année en cours, la voie électronique sera valable pour les Assemblées Générales de cette même année. Au-delà de cette date d'accord, la convocation à l'Assemblée Générale de l'année en cours sera effectuée par voie postale et ce n'est qu'à partir de l'année suivante qu'elle interviendra par voie électronique.

A tout moment, l'associé pourra demander le retour à la voie postale du dossier de convocation à l'Assemblée Générale, par lettre recommandée avec avis de réception envoyée à la Société de Gestion.

Toute demande ou confirmation de souhait de retour à la voie postale reçue avant le dernier jour du mois de février de l'année sera effective pour les Assemblées Générales de l'année en cours. Dans le cas contraire, le choix de l'associé sera pris en compte pour les Assemblées Générales de l'année suivante.

En cas de changements de téléphone mobile et/ou d'e-mail, l'associé devra informer la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

##### 2. Participation et représentation des associés aux Assemblées Générales

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

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

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

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

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

##### 3. Président, bureau et procès-verbal des délibérations

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

#### ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine. Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

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

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

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

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

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

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

## ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

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

## ARTICLE 26 - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, y compris par la voie électronique, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

## ARTICLE 27 - COMMUNICATIONS

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

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

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

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

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

## TITRE VI

### Affectation et répartition des résultats

#### ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

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

A titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société et au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2016.

## ARTICLE 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

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

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

## ARTICLE 30 - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat de la SCPI.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentées des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

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

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

2. Les distributions s'effectueront conformément aux modalités de répartition du résultat décrites ci-après et en fonction de la date d'entrée en jouissance des parts.

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

Sous réserve des stipulations du paragraphe 3 ci-dessous, le résultat distribuable sera réparti entre les associés au prorata de leur droit dans le capital et en fonction de la date d'entrée en jouissance de ses parts ; les pertes réalisées seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux à la date de clôture de l'exercice et dans les conditions prévues à l'article 12.

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

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

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

3.2. En cas de pertes, la répartition s'effectuera entre les associés présents à la date de clôture de l'exercice social, proportionnellement à leur participation dans le capital.

3.3. Par exception à la règle de répartition en fonction de la date d'entrée en jouissance, les revenus financiers seront répartis entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital à la date de distribution sans qu'il ne soit tenu compte de la date d'entrée en jouissance des parts.

## ARTICLE 31- RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

## TITRE VII

### Dissolution – Liquidation – Partage

#### ARTICLE 32 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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



la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

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

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

#### **ARTICLE 33 - PARTAGE**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

### **TITRE VIII**

#### **Contestations et élection de domicile**

##### **ARTICLE 34 - CONTESTATIONS**

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

##### **ARTICLE 35 - ÉLECTION DE DOMICILE**

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

### **TITRE IX**

#### **Personnalité morale – Immatriculation – Publicité – Pouvoirs et Frais**

##### **ARTICLE 36 - PERSONNALITÉ MORALE**

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

##### **ARTICLE 37 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

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

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

##### **ARTICLE 38 - POUVOIRS**

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

##### **ARTICLE 39 - FRAIS**

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



**SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris – RCS : 821 757 317