

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

# NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC



## INTRODUCTION

La gestion de la « SCPI Rhône-Alpes » est statutairement confiée à la société FD Patrimoine – Stratégies de l'investissement immobilier dont le nom commercial est FONCIERES & TERRITOIRES, société de gestion de portefeuille agréée par l'autorité des marchés financiers sous le numéro d'agrément GP-13000031 du 1<sup>er</sup> octobre 2013. FD Patrimoine souhaite développer un concept d'épargne immobilière de proximité au travers de la SCPI Rhône-Alpes dont l'objectif est de collecter, investir et gérer au cœur du territoire.

## FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de la « SCPI Rhône-Alpes » est un placement dont la rentabilité potentielle est fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait ou de la cession de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande ;

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par un emprunt. Il est précisé que le recours à l'emprunt présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

En outre :

- le capital investi n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait ; la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Les investisseurs noteront que l'allocation géographique des actifs sera limitée au territoire Rhône Alpes qui regroupe les régions Rhône Alpes, Auvergne, la partie sud de la Bourgogne.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la « SCPI Rhône-Alpes » est une SCPI pouvant statutairement recourir à un endettement maximum de 30 % de la valeur comptable des actifs immobiliers pour financer ses investissements. Le montant maximal fixé en assemblée générale doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement partiel ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Les premiers dividendes potentiels pourront être versés à compter de l'entrée en jouissance des parts (premier jour du troisième mois suivant la date de la souscription accompagnée du versement du prix) sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la « SCPI Rhône-Alpes », SCPI de type « Régional », vise à acquérir, sur un territoire géographique déterminé, des actifs immobiliers rigoureusement sélectionnés par les équipes d'investissement en fonction de leur emplacement, de la qualité intrinsèque du bâti et du respect de l'environnement.

La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers :

- de haute qualité environnementale (HQE), bâtis au moyen de matériaux préservant l'environnement et offrant des prestations en matière d'économies d'énergie pour que nos locataires aient moins de charges de fonctionnement et, soient satisfaits de leurs locaux afin d'y rester le plus longtemps possible.
  - anciens entretenus ou rénovés ;
- Chaque type de local ayant son intérêt, SCPI Rhône-Alpes s'efforcera de se constituer un patrimoine immobilier diversifié :
- des immeubles de bureaux, de surfaces plus ou moins grandes pour répondre à des demandes d'entreprises de taille différentes ;
  - des locaux commerciaux bien situés dans des centres villes ou dans des zones commerciales bénéficiant d'un accès privilégié ;
  - des bâtiments d'activités ou de stockage dans des régions industrielles dynamiques.
- De manière générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés.

Les acquisitions réalisées seront localisées sur une région définie. La SCPI investira majoritairement sur le territoire Rhône Alpes, celui-ci regroupant les régions Rhône Alpes, Auvergne, la partie sud de la Bourgogne.

Il a été acté lors de l'assemblée générale constitutive du 4 décembre 2013 que la « SCPI Rhône-Alpes » pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt à hauteur de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la SCPI. Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

Il est également prévu que des acquisitions payables à terme puissent être réalisées par la SCPI dans la limite d'un montant maximum.

Ces montants maximums sont fixés, au moins annuellement, par l'assemblée générale des associés. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## POLITIQUE DE GESTION

La société entend :

- investir, gérer et valoriser un patrimoine immobilier en s'appuyant sur les équipes de FD Patrimoine - Foncières & Territoires implantées au cœur du territoire concerné (Rhône-Alpes).
  - constituer des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
  - se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués si le patrimoine accusait une baisse du taux d'occupation,
  - la société de gestion s'efforcera d'optimiser les actions menées en matière de gestion locative et restera particulièrement vigilante sur le maintien du taux d'occupation.
- Ces objectifs ne sont pas garantis.

## CAPITAL SOCIAL ET RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIÉTÉ

A la constitution de la « SCPI Rhône Alpes », le capital initial apporté par les fondateurs s'élève à un million cinquante-six mille quatre cents euros (1 056 400,00 €), divisé en cinq mille deux cent vingt-deux (5 282) parts d'une valeur nominale de deux cents €uros (200,00 €) chacune.

En sus du nominal, les fondateurs ont versé une prime d'émission de vingt-cinq €uros (25,00 €) par part.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du fondateur	Nombre de parts	Montant en nominal (en €)	Montant, prime d'émission incluse (en €)
ALPTIS ASSURANCES	445	89 000	100 125
M. BASTIEN Cédric	50	10 000	11 250
M. BASTIEN Claude	50	10 000	11 250
BG FINANCES	177	35 400	39 825
M. BODART Benoit	100	20 000	22 500
M. BRUART Pierre	100	20 000	22 500
M. CACCIUTTOLO Christian	155	31 000	34 875
M. CHEVRY Jean-Luc	50	10 000	11 250
Mlle COURTOIS Laura	50	10 000	11 250
M. DEDERICHS Pierre	100	20 000	22 500
M. DERMECHE Mohammed	100	20 000	22 500
M. DURAND Raphaël	310	62 000	69 750
Mme DURAND-GSELL M.-Christine	800	160 000	180 000
FIMAX	900	180 000	202 500
FONCIERES & TERRITOIRES	445	89 000	100 125
M. GREVOT J.-Yves	50	10 000	11 250
Mme GUILLEMIN Martine	50	10 000	11 250
HAUTERIVE	90	18 000	20 250
M. HUBER Yvan	50	10 000	11 250
IMMOBILIERE EXPERT	267	53 400	60 075
M. LECOMTE Patrick	100	20 000	22 500
M. LEDIEU David	60	12 000	13 500
M. MEDART Patrick	50	10 000	11 250
M. NUIRY J.-Bernard	50	10 000	11 250
NUMA INVESTISSEMENTS	223	44 600	50 175
RENOVATIO	50	10 000	11 250
M. SEIGNERT Bernard	50	10 000	11 250
SFP	50	10 000	11 250
SOGESQUARE SARL	60	12 000	13 500
M. THEBAULT Régis	200	40 000	45 000
M. THIEBAULT P.-André	50	10 000	11 250
<b>TOTAL</b>	<b>5 282</b>	<b>1 056 400</b>	<b>1 188 450</b>

Les parts sociales des fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux dispositions de l'article L214-86 du code monétaire et financier.

Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 5 000 000,00 euros, divisé en 25 000 parts de deux cents euros de valeur nominale chacune.

## VARIABILITÉ DU CAPITAL

1- Augmentation ou réduction de capital dans l'intervalle de variabilité du capital :

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum,
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000,00 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter

le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

2 – Augmentation ou réduction de capital en dehors de l'intervalle de variabilité du capital :

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

L'assemblée générale extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'autorité des marchés financiers.

## 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 SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

## GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L214-116 du code monétaire et financier, le capital maximal statutaire, fixé à cinq millions d'euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15,00 % au moins, soit sept cent cinquante mille euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la banque BRED Banque Populaire pour un montant de deux millions cent vingt-cinq mille neuf cent cinquante euros.

Les associés fondateurs bénéficient de la garantie bancaire.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15,00 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'autorité des marchés financiers et à la banque, 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 et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI à la banque :
- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### PARTS SOCIALES

#### Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales, de 200,00 euros de valeur nominale, émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 50,00 euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

#### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la SCPI.

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts. Ce certificat n'est pas cessible.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la SCPI avant toute inscription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que la souscription originale. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du code monétaire et financier et de l'article 422-44 du règlement général de l'AMF, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles évaluée annuellement par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice et font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-109 du code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10,00 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### DÉTAIL DES CONDITIONS DE PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

#### Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 1 056 400,00 € au capital social statutaire de 5 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000,00 € soit 25 000 parts de 200,00 € de nominal.

#### Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 250,00 €, décomposé en 200,00 € de nominal et 50,00 € de prime d'émission.

Il sera imputé sur la prime d'émission, comme le prévoit le plan comptable spécifique des SCPI,

- la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : 10,00 % Hors Taxes (25,00 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur) maximum du prix de souscription prime d'émission incluse ;
- les frais d'établissement ;
- les frais de recherche d'immeuble directement réglés par la SCPI ;
- les frais d'acquisition des immeubles (droits d'enregistrement, TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels, frais de notaire, etc.).

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

Date d'ouverture de la souscription par le public : 3 mars 2014.

### COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI,
- le bulletin de souscription en 3 exemplaires, comportant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF ainsi que les conditions de souscription en cours, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le dernier rapport annuel.

### MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les versements doivent être libellés à l'ordre de la « SCPI Rhône-Alpes ».

La souscription de parts de la SCPI peut être financée par 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. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché immobilier. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en 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.

### MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Minimum de dix (10) parts sociales.

### LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI : 2 place Gailleton, 69002 LYON.

### JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

## CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la société de gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts,
- la cession, réalisée de gré à gré par l'associé sans intervention de la société de gestion.

La SCPI ne garantit ni le retrait ni la cession de parts.

### RETRAIT

#### Principe du retrait

Le capital social effectif de la SCPI peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues par les statuts.

#### Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-36 du règlement général de l'AMF. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription,
- si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10,00 %, sauf autorisation de l'AMF.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L214-93 du code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-22 du règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

#### Prix de retrait

Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe de 10% :

Prix de souscription : 250,00 € - Commission de souscription : 25,00 €

= Prix de retrait : 225,00 €

#### Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale ordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale ordinaire des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectués sans l'intervention de la société de gestion 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 SCPI et aux tiers.

#### Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, de donation ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans le mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la SCPI, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

#### Registre des associés

Toute cession, tout transfert ou toute mutation de parts sera considéré comme réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au trésor public de tous droits qui lui seraient dus.

Une telle cession, transfert ou mutation donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III de la présente note d'information.

#### Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Préalablement à toute inscription sur le registre des associés d'une cession, d'un transfert ou d'une mutation, les certificats nominatifs ou attestations, s'il en a été créé, doivent être restitués à la SCPI.

#### Entrée et perte en jouissance des parts - Répartition des revenus

En cas de cession, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est inscrite sur le registre des associés ;

Les éventuels acomptes sur dividendes et dividendes exceptionnels mis en distribution antérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, resteront acquis au cédant.

## CESSIONS EFFECTUÉES SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les conditions de la transaction sont librement débattues entre cédant et cessionnaire. En plus du prix de cession il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement et les frais de

dossier à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

L'inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

Le cédant remettra les certificats nominatifs représentant les parts cédées ainsi qu'un justificatif du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

### CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Si la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L214-93 du code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, la société de gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du code monétaire et financier.

Les associés ont la faculté de donner mandat à la société de gestion de céder les parts de la SCPI dont ils sont propriétaires ou d'en acquérir, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du code monétaire et financier.

A cet effet, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la société de gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la société de gestion

#### Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'autorité des marchés financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

#### Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

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

À réception, la société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après.

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

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

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

#### Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur un compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

#### Confrontation

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais. Pour les parts de la SCPI, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier mercredi de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvert, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet.

#### Exécution et règlement

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

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

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil et rend opposable à la SCPI et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

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

Le montant correspondant est réglé par chèque ou virement au vendeur dans un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la réalisation de la transaction.

La société de gestion percevra une commission de cession de 5,00 % Hors Taxes, assise sur le montant de la transaction, (à majorer de la TVA au taux en vigueur).

## CHAPITRE III. FRAIS

### RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à la gestion courante, la répartition des bénéfices et à l'administration de la SCPI (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité).

La SCPI supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, le coût des dépositaires, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle (tel que l'AMF) ou professionnel des SCPI (tel que l'ASPIIM).

### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 422-11 du règlement général de l'AMF, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes, à l'exclusion de toute autre :

#### a. Commission de souscription

Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription est versée à la société de gestion.

Elle est fixée à 10% Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

#### b. Commission de gestion

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

- 10% Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

#### c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 200,00 € Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 5,00 % Hors Taxes, assise sur le montant de la transaction, (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
- en cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession), des frais de transfert d'un montant de 200,00 € Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Les droits d'enregistrement actuellement de 5% et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25,00 €, restent à la charge du cessionnaire.

Toute autre rémunération devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale ordinaire, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier et article 24 et 25 des statuts.

## CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### RÉGIME DES ASSEMBLÉES

#### 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 assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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

Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R214-138-II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

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

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs; le secrétariat est assuré par la société de gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les

délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

#### **Assemblées Générales Ordinaires**

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

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

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts.

Elle décide 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 détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière 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 sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **Assemblées Générales Extraordinaires**

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

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **Consultation par correspondance**

Conformément à l'article L214-105, et décret R214-141, R214-143 du code monétaire et financier, la société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale ordinaire réunie annuellement.

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

## RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SCPI, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

L'assemblée générale ordinaire détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, elle peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

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

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

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## PROVISION POUR GROS TRAVAUX

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

A compter du deuxième exercice complet, cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en oeuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 3,00 % du montant des loyers quittancés.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

## DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

### **Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

### **Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'autorité des marchés financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- la référence du bulletin d'annonces légales dans lequel la notice a été publiée,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

## RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2014, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

### **– Associés personnes physiques**

#### **Revenus fonciers :**

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 15,50%. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nu.

#### Revenus financiers :

Le montant des produits de placement à revenus fixes est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et aux prélèvements sociaux de 15,50 %.

La société est tenue d'opérer un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24,00 %, constituant un acompte d'impôt sur le revenu.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

#### Plus-values de cession des parts de la SCPI :

Les plus-values de cessions de parts constituent des plus-values immobilières taxées au taux proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,50 %.

La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 4 % par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 également d'un abattement de :

- de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention
- de 9% par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la SCPI.

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

- en cas de cession de parts 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 2048 M.

- 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières qui excèdent 50 000,00 € sont soumises à une taxe spécifique supplémentaire.

#### Imposition à l'ISF :

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

La valeur vénale unitaire de chaque part correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration.

Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

#### – Associés personnes morales soumises à l'IS, et personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC et BA

#### Revenus :

La quote-part des résultats sociaux est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du code général des impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

Aucun prélèvement social ne peut être opéré sur les revenus versés à ces associés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

#### Plus-values de cession des parts de la SCPI :

Les plus-values réalisées par les associés sont imposables en tant que plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

#### – Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI

En cas de cession d'immeuble, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt sur la plus-value immobilière retenu par le notaire pour les associés assujettis à l'IR présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €.

Pour les autres associés (IS, BIC, BNC, BA), le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

Pour permettre à la SCPI de respecter l'égalité des porteurs de parts, indépendamment de leur fiscalité, il sera demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à effectuer une distribution visant à compenser l'écart d'impôt sur plus-value.

#### MODALITÉS D'INFORMATION

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

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

#### CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### LA SOCIÉTÉ

**Dénomination :** SCPI Rhône-Alpes

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 2 place Gaillon, 69002 LYON

**Forme juridique :** société civile à capital variable faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L214-114 et suivants du code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers et par tous les textes subséquents et ses statuts.

**Statuts :** déposés au greffe du tribunal de commerce de LYON.

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

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

**Numéro de RCS :** 799 832 761 RCS LYON

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2014.

**Capital initial :** 1 056 400,00 €

**Capital maximal statutaire :** 5 000 000,00 €

#### ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la « SCPI Rhône-Alpes » est assurée statutairement par :

**Dénomination :** FD Patrimoine – Stratégies de l'investissement immobilier dont le nom commercial est FONCIERES & TERRITOIRES

**Date d'immatriculation :** le 05 juin 1997

**Numéro de RCS :** Nancy B 412 374 894

**Siège social :** 2 rue Georges de la Tour, CS 90737, 54064 NANCY Cedex

**Forme juridique :** Société par actions Simplifiée (SAS)

**Capital :** 500 000,00 €

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

**Direction de la société :** Président : M. Frédéric DURAND

Titulaire de l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille délivré le 1<sup>er</sup> octobre 2013 sous le n°GP-13000031 par l'Autorité des Marchés Financiers.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion et opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ; il peut notamment demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il établit un rapport qu'il présente à l'assemblée générale annuelle.

Ce conseil est composé de sept à neuf membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 4 décembre 2013 :

Composition du Conseil de Surveillance	Activité exercée
ALPTIS (J.-Paul BABEY)	Société d'assurances
NUMA INVESTISSEMENTS (Patrick WOLFF)	Foncière
BG FINANCES (Bernard GAUVIGNON)	Société financière
CACCIUTOLO Christian	Président UNEP
CHEVRY Jean-Luc	Expert comptable
NUIRY Jean-Bernard	Retraité - Délégué Fondation du Patrimoine Rhône Alpes
RENOVATIO SC (Jeremy USSORIO)	Gestion immobilière

Conformément à l'article 422-13 du règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale constitutive du 4 décembre 2013.

En tant que titulaire : Cabinet SEGECO

En tant que suppléant : Cabinet SDGS

Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## EXPERT IMMOBILIER

La société CBRE Valuation, a été nommée, par l'assemblée générale constitutive des associés du 4 décembre 2013, en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années.

## DEPOSITAIRE

La mission de dépositaire est assurée par la Société Générale qui s'est engagée par courrier du 12 février 2014.

## INFORMATIONS

**Adresse :** 2 place Gailleton, 69002 LYON

**Téléphone :** 04 81 92 63 06

**Mail :** info@fdpatrimoine.com

**Site Internet :** www.fdpatrioine.com

**Responsable de l'information :** M. Régis THEBAULT

**Personne assumant la responsabilité de la note d'information :**  
M. Frédéric DURAND, Président

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°14-04 en date du 18 février 2014.

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

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