

SCPI DÉFICITIMMO

Octobre 2024



**NOTE D'INFORMATION MISE À
JOUR DU 01/10/2024
DÉFICITIMMO
SCPI À CAPITAL FIXE**

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RQUES	2
INTRODUCTION.....	3
RENSEIGNEMENT SUR LES FONDATEURS	3
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	3
PRECISIONS SUR LES TRAVAUX ELIGIBLES AU REGIME DES DEFICITS FONCIERS.....	3
SELECTION DES PROGRAMMES.....	4
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE.....	4
CAPITAL SOCIAL INITIAL	7
AUGMENTATION DE CAPITAL.....	7
RESPONSABILITE DES ASSOCIES	7
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS	8
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR	8
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS.....	8
3. PARTS SOCIALES.....	8
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE	9
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	9
7. JOUISSANCE DES PARTS	9
8. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC.....	9
CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE.....	9
1. MODALITES DE CESSION DE GRE A GRE (SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	9
2. CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION).....	10
CHAPITRE III – FRAIS	12
1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION.....	12
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	12
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	13
1. REGIME DES ASSEMBLEES	13
2. REPARTITION DES RESULTATS	14
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	15
4. CONVENTIONS PARTICULIERES	15
5. REGIME FISCAL DES ASSOCIES	15
6. MODALITES D'INFORMATION.....	17
7. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE.....	18
8. RESTRICTION A L'EGARD DES « US PERSON »	18
9. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA	18
10. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS.....	18
CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	18
1. LA SOCIETE	18
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	19
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	19
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES	19
5. EXPERT INTERNE EN EVALUATION	20
6. DEPOSITAIRE.....	20
7. INFORMATIONS	20
8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	20

AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI fiscale de « Déficit foncier », permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit des « déficits fonciers ».

Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (s'agissant de locaux d'habitation), et des dépenses d'entretien et de réparation (s'agissant de locaux commerciaux) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1^{er} et 156 I-3^o du Code Général des Impôts (CGI).

Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet 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 ;

- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer, favorablement ou défavorablement, au cours de la période d'investissement ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans suivant l'année de souscription sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit jusqu'à la fin de l'année 2036. En outre, un délai (1 an environ après la dissolution) sera nécessaire pour la liquidation totale des actifs de la société et le remboursement des souscripteurs ;

- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant investi n'est pas garanti ;

- La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;

- cet investissement peut être exposé à un risque en matière de durabilité qui est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

- la Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par SCPI DEFICITIMMO, dans la limite d'un taux d'endettement maximal de 30% qui a été approuvé à 74% des votes lors de l'Assemblée Générale Constitutive des associés de la SCPI le 24 novembre 2021. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

- Il est rappelé en cas de défaillance au remboursement d'un prêt et d'un nantissement des parts dans le cadre du prêt consenti par le souscripteur, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. 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.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des 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 taux d'occupation et du niveau des loyers (lequel pourra évoluer de façon aléatoire sur la durée totale du placement en fonction de la conjoncture économique et immobilière) ;

Durant une période d'une durée totale de l'ordre de 36 à 48 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition du patrimoine (18 mois environ) et à la réalisation des travaux de restauration (18 mois environ), les phases d'acquisition et de réalisation des travaux de restauration se chevauchant.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers actifs immobiliers acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2026, et seront versés chaque trimestre civile à terme échu.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations, au vu de l'ensemble de ces paramètres, et non sur les seuls avantages fiscaux acquis lors de la souscription.

En dernier lieu, les règles fiscales en vigueur ne permettent pas de retenir en majoration du prix d'acquisition des immeubles, pour le calcul de la plus-value imposable lors de leur cession, le montant des dépenses de travaux ayant été déduites des résultats sociaux : la plus-value imposable sera donc d'autant plus élevée que le montant des travaux déductibles des revenus fonciers aura été important.

INFORMATION EN MATIERE DE DURABILITE

Au sens du règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), la SCPI DEFICITIMMO est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »).

La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement.

Néanmoins les travaux que la SCPI DEFICITIMMO réalisera sur ses actifs immobiliers devront respecter les réglementations technique, thermique et environnementale en vigueur, notamment dans le but d'atteindre les performances minimales nécessaires à la mise en location des immeubles.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENT SUR LES FONDATEURS

La SCPI a été créée en 2021. Sa vocation est de devenir propriétaire d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, et ce conformément au droit commun des revenus fonciers.

La SCPI est administrée par la Société de Gestion de Portefeuille ANOZYS REIM, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers autorisés à faire offre publique l'épargne.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte, bureau et commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, et destinés, après restauration, à la location nue.

La SCPI vise l'acquisition d'immeubles ou parties d'immeubles situés dans les principaux quartiers de centre-ville ou périphériques, proches des écoles ou universités, centres administratifs, zones commerciales, zones d'aménagement urbaines et/ou pôles économiques, touristiques et/ou étudiants.

La SCPI a choisi de privilégier les principales métropoles françaises disposant notamment de dessertes autoroutières, portuaires, ferroviaires et/ou aéroportuaires, outre les dessertes liées à l'aménagement local et régional (TER, RER, métro, tramway, bus...) ainsi que tout équipement collectif qui pourrait permettre une fluidité des déplacements.

Plus largement, la Société de Gestion mènera une politique d'investissement tenant compte tant de la qualité de vie et le développement de la logistique urbaine que du dynamisme économique, touristique et étudiant.

Le patrimoine social sera composé d'immeubles ou de parties d'immeubles acquis en vue de leur restauration afin d'améliorer significativement leurs conditions de mise en location.

Les travaux éligibles au régime des « déficits fonciers » seront ceux détaillés dans le paragraphe suivant dénommé « Précisions sur les travaux éligibles au régime des déficits fonciers ».

À compter de l'achèvement des travaux, la SCPI DEFICITIMMO s'engagera à louer pendant une durée de 3 ans (3 exercices fiscaux entiers), les immeubles acquis et restaurés au moyen du produit des souscriptions, étant précisé que les produits locatifs correspondants devront être taxables dans la catégorie des revenus fonciers.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, durant une période d'une durée totale comprise entre 26 et 48 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition du patrimoine et à la réalisation des travaux de restauration, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux de restauration se chevauchant.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers actifs immobiliers acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2026.

La durée de vie de la société est de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Au terme de cette période de 15 ans, et sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble de son patrimoine immobilier (délai nécessaire : 1

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

Acquisition par les associés de SCPI des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion privilégiera la cession des immeubles en bloc pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

La SCPI consent à ses associés un droit de préférence sur la cession des actifs immobiliers qui aura lieu à l'occasion de la liquidation de la société. Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulée (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaires ;

- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. À offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié ;

- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs. La Société de Gestion proposera par lettre ou mail envoyé aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse.

- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise pourrait être réalisée par un second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI, lequel aura pour mission d'établir une grille de prix de marché.

- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé.

- les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir, par leurs propres moyens, le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement, comme tout autre associé, par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser ;

- seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

PRÉCISIONS SUR LES CHARGES ÉLIGIBLES AU RÉGIME DES DÉFICITS FONCIERS

Les charges éligibles au régime de droit commun des déficits fonciers sont fixées par le Code Général des Impôts (art. 31), étant précisé que les dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement en sont expressément exclues, ainsi que celles d'amélioration sous conditions (voir infra).

Cette liste comprend :

- les frais de gestion et de garde ;
- 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 provisions pour charges de copropriété ;
- les primes d'assurances ;
- certaines impositions ;
- les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la conservation ou l'amélioration des propriétés ;
- les indemnités d'éviction et frais de relogement.

Cette liste, bien que non-limitative, couvrira en pratique la majorité des dépenses engagées par la société sur ses immeubles.

Dépenses d'entretien et de réparation

Les dépenses d'entretien et de réparation (CGI art. 31, I-1°a) sont déductibles quelle que soit l'affectation de l'immeuble (locaux d'habitation, mixte, commerciaux, professionnels ou de bureaux notamment).

Ces dépenses s'entendent, d'une manière générale, de tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, afin d'en permettre un usage normal, sans en modifier la consistance.

Dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration s'entendent de celles afférentes à des travaux ayant pour objet d'apporter à un local, une partie d'immeuble ou un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier pour autant la structure de l'immeuble.

Les seules dépenses d'amélioration dont la déduction est autorisée sont en principe celles qui se rapportent à des locaux d'habitation ou mixte (ou à leurs dépendances immédiates), sans distinguer suivant leur date de construction (CGI art. 31, I-1° b).

Toutefois, par exception, les dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux professionnels et commerciaux sont admises en déduction lorsqu'elles sont destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées (CGI art. 31, I-1° bis).

Exclusion, pour la détermination du revenu foncier, des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement :

Alors même qu'elles seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien, les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement ne peuvent être déduites pour la détermination du revenu net foncier (CGI art. 31, I-1° b).

SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de rénovation immobilière (immeubles et projet de rénovation, intervenants, budgets, ...) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

La Société de Gestion prévoit des investissements dans des immeubles ou parties d'immeubles répondant aux caractéristiques suivantes (plus amplement détaillées au paragraphe « Politique d'investissement ») :

- immeubles ou parties d'immeubles de centres villes ou bénéficiant de dessertes adaptées ou en devenir ;
- immeubles ou parties d'immeubles au sein d'une métropole régionale ou à proximité immédiate de celles-ci.

Le montant investi unitairement espéré se veut inférieur à 1 millions d'euros pour permettre ainsi une recherche mutualisation et de diversification des risques ainsi qu'un élargissement de la cible des locataires.

Le sourcing d'opportunités d'investissement en actifs immobiliers repose sur un réseau d'apporteurs d'affaires dont dispose la Société de Gestion.

La SCPI s'appuiera également sur la compétence d'un cabinet d'avocat pour assurer :

- l'éligibilité du projet de restauration au régime de droit commun des déficits fonciers ;
- le respect des règles d'urbanisme applicables ;
- la sécurisation des flux financiers relatifs aux paiements des intervenants ;
- l'accompagnement de la Société de Gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI et l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales, sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion ;

-l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes de l'administration fiscale relative à son investissement au capital de la SCPI.

OBJECTIFS DE RENTABILITÉ POTENTIELLE

La SCPI est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à la période de revente de ses actifs.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI seront atteints par étapes successives. 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 véritable rentabilité doit donc s'apprécier à la fin des opérations par rapport au capital investi avec prise en compte de l'effet de levier fiscal procuré, et non uniquement par-rapport au montant initialement souscrit.

a. Déficit Fonciers

Pendant la période de constitution de son patrimoine et de réalisation des divers travaux de restauration de celui-ci, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur des parts trouvera son intérêt à court terme dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de restauration. Le montant des travaux éligibles au régime de droit commun des déficits fonciers permet de constater un déficit foncier, imputable prioritairement sur les revenus fonciers du porteur des parts puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Le surplus du déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Ce mécanisme de réduction d'assiette peut être illustré de la façon suivante en posant les hypothèses ci-dessous :

-Quote-part cible de travaux, éligibles l'année de la souscription au droit commun des déficits fonciers : 55 % du prix global de la souscription ;

-Le souscripteur validera l'imputation de ses travaux sur l'exercice fiscal de la souscription, et bénéficiera du remboursement de l'économie fiscale après la déclaration de ses revenus fonciers sur l'exercice N+1, plus précisément au mois de septembre.

Exemple 1 : Le souscripteur dispose de revenus fonciers supérieurs ou égaux au déficit foncier généré par sa souscription au capital de la SCPI, imposables à la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu au taux de 45 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;

Nombre de parts souscrites	Montant de la souscription (50 x 1000 €)	Dont Commission de souscription (50 x 120 €)	Quote-part cible des travaux de restauration 55% (50 000 € x 55%)
50	50 000 €	6 000 €	27 500 €
Économie fiscale sur l'IR (45%) (27 500 € x 45%)	Économie sur prélèvement sociaux (17,2%) (27 500 € x 17,2%)	Économie totale (en euros) (12 375€+4730€)	Économie totale
12 375 €	4730 €	17 105€	34,21%

Exemple 2 : Dans le cas où ce souscripteur serait imposable à la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu au taux de 30 %, ce mécanisme de réduction d'assiette s'illustrerait ainsi :

Nombre de parts souscrites	Montant de la souscription (50 x 1000 €)	Dont Commission de souscription (50 x 120 €)	Quote-part cible des travaux de restauration 55% (50 000 € x 55%)
50	50 000 €	6 000 €	27 500 €
Économie fiscale sur l'IR (30%) (27 500 € x 30%)	Économie sur les prélèvements sociaux (17,2%) (27 500 € x 17,2%)	Économie totale (euros) (11 275€ + 4 730€)	Économie totale
8 250 €	4 730 €	12 980 €	25,96 %

Il convient de préciser que ces illustrations n'ont qu'une valeur pédagogique et que les taux annoncés (IR et prélèvements sociaux) ne sont nullement garantis et pourraient être modifiés pendant la durée du placement. Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers qui sont également fonction de l'évolution des indices de référence et de la conjoncture économique et immobilière.

b. Revenus potentiels

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, auquel cas la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2021, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels dividendes sont envisagés à compter de 2026. L'Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, le cas échéant sous forme d'acomptes, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

c. Valorisation / liquidation

Le principe de la SCPI est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation de bâtiments anciens situés en centres villes ou à proximité immédiate de ceux-ci, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères. Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles et la valeur nette des autres actifs de la société.

d. Modalités de calcul de la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI

La SCPI étant soumise au régime de l'article 239 septies du CGI, la vente des immeubles qu'elle détient fera l'objet d'une imposition selon le régime des plus-values des particuliers au nom de ses associés personnes physiques (plus amplement développé au paragraphe « régime fiscal des associés » de la présente note d'information). Ce régime peut être illustré au moyen des trois exemples suivants de cession par la SCPI d'un immeuble détenu depuis 15 années révolues :

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble au même prix que son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	44 000 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	23 787 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	14 273 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	9 514 €
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	1 808 €
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	3 925 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	19 862€
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	3 417€
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	5 225 €
Imposition totale exprimée en % du montant de souscription global	10,45%

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble pour un prix 10% supérieur à son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	48 400 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	28 187 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	16 913€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	11 274€
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	2142 €
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	4 651 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	23 536 €
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	4049 €
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	6191 €
Imposition totale exprimée en % du montant de souscription global	12,38 %

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble pour un prix 10% inférieur à son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	39 600€
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	19 387 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	11 633€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	7 754€
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	1 474€
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	3 199€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	16 188 €
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	2 785€
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	4 259€
Imposition totale exprimée en % du prix de cession de l'immeuble (16÷3)	8,46 %

Il convient de préciser que ces illustrations n'ont qu'une valeur pédagogique et que les règles fiscales applicables ne sont nullement garanties et pourraient être modifiées pendant la durée du placement.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

La SCPI a été constituée par ses fondateurs en novembre 2021. Le capital social de constitution de la SCPI a été fixé à 972 400 euros se décomposant en 1105 parts de 880 euros de valeur nominale chacune, souscrites par les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital Social
M. Dominique Gauthier	44	38 720 €
Mme Isabelle Arnoux	22	19 360 €
Mme Julie Robic	25	22 000 €
M. Dominique Boué	41	36 080 €
Mme Madeleine Besnard	30	26 400 €
M. Mickaël Couka	5	4400 €
M. Richard Vignaud	11	9 680 €
M. Laurent Allingry	1	880 €
Mme Karine Cruveiller	1	880 €
M. Renaud Gabaude	22	19 360 €
M. Vincent Peltier	17	14 960 €
M. Michel Peltier	22	19 360 €
M. Stéphane Prodhomme et Mme Dubourdieu Christine	5	4 400 €
M et Mme Didier Daugny	5	4 400 €
M. et Mme Fabien Gerbaud	7	6 160 €
Mme Celine Minier	38	33 440 €
M. Jean-Hugues Didier	3	2 640 €
M. Matthieu Balard et Mme Julie Bramardi	10	8 800 €
Mme Dominique Rouffia	40	35 200 €
M. et Mme Olivier Gesbert	13	11 440 €
M. Jean Guillerand	15	13 200 €
M. Alain Coupe	6	5 280 €
M. Remi Bellance	11	9 680 €
M. François Bazillo	2	1 760 €
M. Jean-Marie Bouriquand	22	19 360 €
M. Etienne Queron	33	29 040 €
M. Jean Lawnicki	12	10 560 €
M. Bézaire Minot	11	9 680 €
M. et Mme Olivier Stoeckel	55	48 400 €
M. Dominique Guillemot	22	19 360 €
M. Alexandre Galodé et Mme Delphine Claudel	14	12 320 €
M. et Mme Christian Boisseau	17	14 960 €
M. et Mme Frédéric Roumanet	55	48 400 €
M. Philippe Bonnafous	3	2 640 €
M. Alain Chanteur	11	9 680 €
M. Aurélien Rol	1	880 €
M. et Mme Hervé Hiard	10	8800 €
M. Raphaël Oziel	1	880 €
M. Etienne Michelez	11	9 680 €
M. Hubert Peting de Vaulgrenant de Cugnac	11	9 680 €
M. Gerard Bechard	2	1 760 €
M. Pierre-Alban Garin	1	880 €
M. et Mme Gilles Bonnet	44	38 720 €
M. Olivier Planque	1	880 €
M. Maxence Manzo	3	2 640 €
Mme Geneviève Lapeyre	22	19 360 €
Mme Samia Zaibet	11	9 680 €
M. Fouad Kadem	5	4 400 €
M. Guillaume Breton	5	4 400 €
M. et Mme Olivier Breton	2	1 760 €
M. Bruno Fovet	22	19 360 €
M. et Mme Frederic Battle	7	6 160 €
M. Brice Leroy	22	19 360 €
M. Pratik Saha	5	4 400 €
M. Pierre Durand	11	9 680 €
M. Xavier Feuillate	5	4 400 €
M. et Mme Vella Jean-Claude	88	77 440 €

M. Pascal Fragnol	44	38 720 €
M et Mme Stripolli	120	105 600 €
Total	1105	972 400 €

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée une prime d'émission, en sus du nominal, d'un montant de 30 euros sur laquelle a été notamment prélevée une commission de souscription due au titre des frais de collecte des capitaux et des frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT soit 1,50% TTC au taux de TVA en vigueur.

Le solde de la prime d'émission a servi à couvrir notamment les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Les statuts constitutifs autorisaient la Société de gestion à augmenter le capital jusqu'à un montant maximal de 1 200 320 euros, correspondant à l'émission de 259 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la Société à 1 364 parts sociales.

L'offre au public des titres résultant de cette augmentation de capital a débuté le 22 juin 2022 et la première augmentation de capital ayant fait l'objet d'un premier visa N°22-05 et ayant été clôturée le 29 décembre 2022. Au terme de cette augmentation de capital, le capital social s'élève à 1 198 560 euros, divisé en 1 362 parts sociales.

NOUVELLE AUGMENTATION DU CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire des associés du 19 juillet 2022, a modifié l'article 7 des statuts de la société, qui autorise la Société de Gestion à augmenter, en une ou plusieurs fois par voie d'offre au public des parts sociales, le capital social maximum de la société sera porté à VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €), correspondant à l'émission de 21 366 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la société à 22 728 parts sociales.

Le prix de souscription d'une part sera de 1 000 euros, incluant une prime d'émission d'un montant de 120 euros.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de son apport dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire de la SCPI.

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

Chapitre I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le document d'information clé,
- le dernier bulletin d'information disponible (le cas échéant) ;
- le dernier rapport annuel disponible (le cas échéant).

RESTRICTION A L'EGARD DES « US PERSON »

Les parts sociales 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/au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription, qu'elles ne sont pas des « US Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

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

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

OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FACTA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander à tout souscripteur potentiel les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (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.

2. 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 DEFICITIMMO.

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.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. 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.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 880 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

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 société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat représentatif de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier (COMOFI), la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 acquisitions et commissions de la Société de Gestion), le tout ramené à une part,

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

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée 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 société 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 les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214- 109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % 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.

5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

1 part sociale.

Aucune souscription de parts ne pourra être réalisée par une US person au sens de la réglementation américaine.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI DEFICITIMMO au 29-31 Rue de Courcelles – 75008 Paris

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront le dernier jour du mois de la souscription, sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2026.

8. DÉTAILS DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 1 198 560 euros à VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €) maximum correspondant à l'émission de 21 366 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la société à 21 366 parts sociales.

Durée de l'ouverture de la souscription au public

L'augmentation du capital de la SCPI est ouverte au public jusqu'au 31 décembre 2025, au plus tard, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la Société de Gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Prix de souscription d'une part

- Valeur nominale : 880 euros ;
- Prime d'émission : 120 euros ;
- Prix de souscription d'une part : 1 000 euros.

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,75 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre :

- Des frais de collecte de capitaux à hauteur de 10,5 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts);
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC.

La commission de souscription, incluse dans la prime d'émission, sera versée par la SCPI à la Société de Gestion.

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

- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 22/03/2023
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31/12/2025 ;

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Chapitre II - MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, 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.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales. La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Lors de toute cession ou de retrait, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

1. MODALITÉS DE CESSION DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Le prix de cession est ici librement déterminé par les parties.

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.

Cet agrément résulte soit d'une notification de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. 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 de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, ou encore, avec le consentement du cédant, par la société elle-même en vue d'une réduction du capital.

En cas de désaccord entre les parties, le prix de cession des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai prévu ci-dessus, la cession n'est pas réalisée, l'agrément sera alors considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Si l'acquéreur est déjà associé de la SCPI : l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant ou le cessionnaire.

Registre des transferts

Sauf cas où elle serait acceptée par la société dans un acte authentique, toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera uniquement sur présentation :

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

Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts cédées sur le marché secondaire est fixée au dernier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur les registres de la société.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant dans la mesure où ceux-ci sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

2. CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- 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.

Les mandats de vente ou d'achat sont le cas échéant transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. 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'AMF.

L'intermédiaire transmet les ordres à la Société de Gestion 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.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

En ce qui concerne les ordres de vente, l'imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière » devra être complété en prenant soin d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts, par le donneur d'ordre, pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans.

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée maximale de douze mois, prorogeable au maximum pour la même durée sur demande expresse de l'associé (art. 422-205 du Règlement général de l'AMF). La durée de validité des ordres d'achat est limitée à six périodes de confrontation au plus.

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 leur date d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion horodate les ordres dès réception après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution, 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 correspondante 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.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur devra exprimer son prix net de tous frais.

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.

Confrontation et prix d'exécution

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.

Conformément à l'article 422-113 du Règlement général de l'AMF, 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. Ce prix correspond à la somme nette revenant au vendeur (hors commission de cession et droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur). Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.anozys.com).

La périodicité est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h.

En cas de jeudi férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré précédent à la même heure.

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 courriel, de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site Internet (www.anozys.com).

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent avoir été reçus par la Société de Gestion (accompagnés de la couverture correspondante, le cas échéant, ainsi que prévu ci-après) au plus tard la veille du jour d'établissement du prix d'exécution, à 16h. Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré par la période suivante.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation et est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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 faible. 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 société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Outre le prix d'exécution et les quantités de parts échangées, 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, peuvent être communiqués par la Société de Gestion à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.anozys.com).

Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion fera connaître sous huit (8) jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

La couverture de l'ordre ne sera satisfaite que dès lors que le règlement sera effectivement crédité sur le compte spécifique de la SCPI. S'il s'avérait que le règlement n'était pas provisionné, alors la couverture de l'ordre sera réputée défaillante et l'ordre d'achat se verrait frappé de caducité.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un jours (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue ou ne sera plus susceptible d'intervenir.

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant sera réglé par chèque au cédant dans un délai de 15 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant sera être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts cédées sur le marché secondaire est fixée au dernier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur les registres de la société.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant dans la mesure où ceux-ci sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Clause d'agrément

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

Celui-ci résulte soit d'une notification de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

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 de son refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, ou encore, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du 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.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait alors considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Si l'acquéreur est déjà associé de la SCPI : l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.

Blocage du marché des parts

1. Ordres de vente insatisfaits

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

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.

2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.anozys.com).

3. Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.anozys.com).

Chapitre III - FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion supporte tous les frais de siège et de personnel nécessaires à la bonne administration de la Société et assure par ces moyens la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

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

Prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, dépenses de restauration des immeubles dont honoraires des différents intervenants techniques, assurances, impôts et taxes, fluides, frais d'expertise, frais de contentieux, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de tenue des registres des associés, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, frais de dépositaire, frais de la garantie bancaire, coût des documents nécessaires à l'information des associés et à la convocation et tenue des conseils et assemblées, honoraires des intermédiaires et conseils, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, etc.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions de cinq sortes pour assurer ses missions.

1. Une commission de souscription au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital.

La Société de Gestion percevra à ce titre un forfait de 12 % TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 10,50 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2. Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets de la SCPI le cas échéant.

Cette commission, due au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du montant des recettes locatives hors taxes encaissées par la société.

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

3. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Cette commission, due au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, est fixée à 1,00 % HT (soit 1,20 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux réalisés.

La société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure du décaissement des travaux.

4. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Cette commission, due en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, est fixée à 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droits et frais) des immeubles concernés.

Cette commission sera facturée à la SCPI et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

5. Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, ou forfaitaire dans les autres cas.

Cette commission est fixée à 4,50% HT, soit 5,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts.

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la Société de Gestion percevra la somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC, au taux de TVA en vigueur) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts cédées ainsi que leur valeur, au titre de frais de dossier.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Cette commission sera due à la Société de Gestion à la date de la cession.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

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

Chapitre IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

A. Assemblées Générales

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, et « d'ordinaires » dans tous les autres cas et notamment lorsque leur décision se rapporte à des faits d'administration ou de gestion ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut :

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

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

Les Assemblées ont lieu au siège social de la SCPI 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.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs, lesquels sont les deux membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Ce bureau désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondances et les formulaires établis à cet effet. Cette feuille de présence est dûment émargée par les associés présents et les mandataires et est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux conformes aux mentions de l'article R.214-147 du Code monétaire et financier, 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, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué dans le mandat.

Les associés peuvent également se prononcer par voie électronique dans les conditions prévues par les statuts.

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 celui de tenue de l'Assemblée.

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

B. Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales, ainsi que celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des résultats. Elle approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtée par la Société de Gestion sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert externe en évaluation et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacances consécutive aux cas énoncés aux statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle autorise que la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite fixée conformément aux conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs, qu'ils soient d'origine légale, réglementaire ou statutaire, seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles, étant précisé qu'elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente des immeubles conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi

de la lettre de convocation.

La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

C. 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 décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public et titres financiers et notamment en société commerciale.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée à l'effet de se réunir au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la lettre de convocation.

La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

D. Consultations écrites des associés

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique le cas échéant, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion.

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. En revanche, les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention seront considérés comme des votes négatifs.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, à 6 jours au moins d'intervalle, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les

résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par la Société de Gestion.

2. RÉPARTITION DES RESULTATS

A. Dispositions générales

La Société de Gestion détermine le résultat de la SCPI conformément aux lois et règlements applicables.

Le bénéfice net est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ainsi que, le cas échéant, des plus-values de cession réalisées lorsque celles-ci ont été affectées à cette fin dans les conditions de l'article 422-203 du Règlement général de l'AMF.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés dans la limite de leurs apports.

B. Traitement fiscal des résultats et modalités statutaires de répartition

Le résultat fiscal de la SCPI est traité conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Plus particulièrement, les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies aux statuts, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions. Toutefois, compte tenu de la période d'augmentation du capital et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que, au cours des quatre premiers exercices sociaux uniquement, la répartition des éventuels résultats déficitaires s'effectuera entre les associés comme suit :

a. Les associés ayant déjà bénéficié d'une répartition de résultat déficitaire au titre du ou des exercices précédents supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :

- une quote-part du résultat déficitaire proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice (N),
- diminuée du montant de la quote-part de résultat déficitaire leur ayant été attribuée au titre du ou des exercices précédents,
- et limitée à un montant nul le cas échéant.

b. Les associés n'ayant pas déjà bénéficié d'une répartition de résultat supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :

- une quote-part du résultat déficitaire proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice (N),

- augmentée d'un montant égal à la quote-part de résultat déficitaire qui leur aurait été attribuée, compte tenu de leur participation à la date de clôture de cet exercice (N), au titre du ou des exercices précédents.

c. Dans le cas où le montant du résultat déficitaire de l'exercice considéré (N) aboutirait à constater un reliquat après application de la règle de répartition précitée, alors celui-ci devra être réparti également entre tous les associés ;

d. Dans le cas où le montant du résultat déficitaire de l'exercice considéré (N) ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie, le résultat du ou des exercice(s) suivant(s) fera/feront l'objet d'une répartition entre les associés permettant de satisfaire à l'égalité recherchée.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

3. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

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^{ème} année.

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

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenante entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, devra être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et satisfaire plus largement à l'article 422- 198 du Règlement général de l'AMF.

La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés, directement ou indirectement, aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

5. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

A. Imputation des revenus et déficits fonciers

Les SCPI ayant pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts aux termes duquel « chacun de leur membre est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt », étant précisé que « en ce qui concerne les associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, les bénéfices sociaux (...) sont déterminés dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 » du même code.

L'associé n'est donc pas imposé sur les sommes effectivement distribuées par la SCPI mais sur la fraction du revenu net de la société lui revenant en application de ses dispositions statutaires.

La SCPI, pour sa part, est dans l'obligation de mettre en location les immeubles qu'elle détient (après réalisation des travaux de restauration).

Parts détenues par des personnes physiques

Il résulte de l'art. 239 septies du CGI précité que les résultats correspondant aux parts détenues par des associés personnes physiques sont ainsi déterminés au niveau de la SCPI selon les règles des revenus fonciers (art. 28 à 31 du CGI), puis répartis entre eux, conformément à leurs droits dans les bénéfices sociaux compte tenu de la date d'entrée en jouissance de leurs parts et imposés, à due concurrence, entre leurs mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les associés de SCPI relèvent généralement de plein droit du régime réel d'imposition.

Sous certaines conditions (revenu brut foncier annuel inférieur à 15 000€ notamment), ils peuvent toutefois relever du régime dit du « microfoncier » (permet de déterminer forfaitairement le revenu foncier imposable comme étant le revenu brut foncier de l'année diminué d'un abattement de 30%), étant toutefois précisé que ce régime est incompatible avec la constatation d'un résultat déficitaire et, a fortiori, son imputation sur les revenus fonciers et globaux le cas échéant du souscripteur.

Dans le cas où le souscripteur relèverait de plein droit du régime dit du « microfoncier », l'imputation des résultats déficitaires de la SCPI pourra néanmoins être permise en optant pour le régime réel d'imposition ; cette option résulte de la simple souscription d'une déclaration n° 2044, étant précisé que cette option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

L'attention du souscripteur est en dernier lieu attiré sur le fait que, en cas de recours au « microfoncier », ce seront les revenus bruts de la SCPI qui devront être déclarés et non son résultat net.

La quote-part de résultat de la société revenant à chaque associé personne physique supporte, en plus de l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2% (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles sur les revenus fonciers) recouverts par un rôle distinct.

Modalités d'imputation des résultats déficitaires

En cas de réalisation d'un résultat déficitaire par la SCPI, l'associé bénéficiera du régime de déduction des charges de la propriété prévu par les lois et règlements en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers, lequel lui permet d'imputer les déficits fonciers, réalisés par la SCPI à raison des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés sur le patrimoine social :

- sur ses revenus fonciers, sans limitation de montant,

- puis, le cas échéant, sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros (l'éventuel excédent ne pourra s'imputer que sur ses revenus fonciers des dix années suivantes).

Ce régime d'imputation limitée des déficits sur le revenu global n'est pas optionnel et s'applique de plein droit dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.

Le montant des intérêts des emprunts éventuellement contractés par l'associé pour l'acquisition de ses parts ne sera, pour sa part, imputable que sur ses revenus fonciers (en cas d'excédent, celui-ci ne pourra s'imputer que sur ses revenus fonciers des dix années suivantes).

Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent sera alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun.

La SCPI calcule chaque année le montant du revenu net imposable (bénéfice ou déficit) revenant à chaque associé conformément à ce qui précède, et lui adresse en temps utiles le relevé individuel le concernant.

Appréciation de la limite d'imputation

La limite de 10 700 euros est annuelle, sans qu'il y ait lieu à application d'un prorata temporis en cas de mise en location des immeubles par la SCPI, ou d'entrée en jouissance des parts par les associés, en cours d'année.

Cette limite s'apprécie au niveau de chaque associé et non au niveau de la déclaration de résultat établie par la société, et est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés qu'il posséderait avec les membres de son foyer fiscal.

Conditions de l'imputation des résultats déficitaires sur le revenu global des associés

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés ne sera définitivement acquise que sous réserve du respect des deux conditions suivantes (lesquelles ne doivent pas faire l'objet d'un engagement formel) :

- En ce qui concerne la SCPI : maintien de l'affectation à la location de ses immeubles jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle d'imputation sur le revenu global de l'associé ;

- En ce qui concerne l'associé ayant imputé un résultat déficitaire sur son revenu global : conservation de ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle d'imputation sur son revenu global (étant précisé que la cession de parts avant l'expiration de ce délai entraînera la reprise de l'avantage fiscal quand bien même si la SCPI continuerait de louer l'immeuble).

Les associés de la SCPI qui précéderont à l'imputation d'un déficit foncier uniquement sur leurs propres revenus fonciers (à l'exclusion donc de leur revenu global) ne sont donc, quant à eux, soumis à aucune obligation de conservation de leurs parts.

Modalités de remise en cause de l'imputation des déficits

Dans le cas où ces conditions ne seraient pas respectées, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

- Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global de sorte à replacer l'associé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'imputation du déficit sur son revenu global.

- Le (ou les) déficit(s) indûment imputé(s) sur le revenu global peu(ven)t être uniquement imputé(s) sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Ainsi, les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location pourront s'imputer pendant dix ans sur les revenus fonciers provenant d'autres biens locatifs. A défaut de tels biens productifs de revenus fonciers, ces déficits seront perdus ;

- Cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble ou de la conservation des parts nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun.

Ainsi, un associé ayant imputé un déficit foncier sur son revenu global au titre de l'année 2024 qui céderait ses parts dans le courant de l'année 2026 pourra voir cette imputation remise en cause jusqu'au 31 décembre de l'année 2029.

Impôt sur le Fortune Immobilière (« IFI »)

Les parts de la SCPI sont soumises à l'IFI et doivent donc être, à ce titre, comprises dans l'évaluation du patrimoine de l'associé à l'occasion de la souscription de ses déclarations.

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

Parts détenues par des entreprises ou des sociétés

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

a/ l'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt ;

b/ l'associé de la SCPI est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel (normal ou simplifié) :

la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la SCPI ;

c/ l'associé de la SCPI est lui-même une société de personnes ou assimilée, non soumise à l'impôt sur les sociétés, ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment) : la part de résultat lui revenant suit les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés sauf si le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits de cette société est elle-même détenue, directement ou indirectement, par des personnes physiques notamment ;

d/ dans tous les autres cas : la part de résultat revenant à l'associé est déterminée et imposée en tenant compte de la nature de l'activité et du montant des recettes de la société ou de l'entreprise.

Au regard de ces règles, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés n'ont aucun intérêt fiscal à souscrire ou capital de la SCPI.

Plus largement, cet investissement n'est ni adapté ni destiné aux entreprises ou sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

A. Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des produits financiers, perçus par la SCPI, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi ou des dépôts de garantie encaissés.

Ces produits financiers font l'objet d'une retenue à la source, opérée l'année de leur versement et acquittée auprès du Trésor Public, au taux global actuel de 30% (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Cette retenue sera libératoire dans le cas où l'associé n'opterait pas pour l'assujettissement de l'ensemble de ses revenus concernés au barème de l'impôt sur le revenu ; en revanche, si l'associé exerce expressément cette option, l'ensemble de ses revenus mobiliers se verront globalement soumis au barème de l'impôt sur le revenu (étant précisé que cette modalité d'imposition permettra à l'associé de prétendre notamment à la déductibilité d'une fraction de la CSG acquittée -à hauteur de 6,8%- dans les conditions de droit commun) et la retenue à la source opérée viendra en diminution de l'impôt effectivement dû ou fera l'objet d'un remboursement le cas échéant.

Les associés peuvent toutefois demander à être dispensés de cette retenue à la source dans les conditions prévues par les articles 117 quater et 125 A du Code général des impôts. Cette demande de dispense doit être formulée expressément par les associés sous forme d'une attestation sur l'honneur, établie sous leur responsabilité, adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement de ces revenus (art. 242 quater du CGI).

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

B. Plus-Values immobilières

Les plus-values immobilières sont imposées au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit une fiscalité globale de 36,20 % (selon les règles applicables à la date de la présente note d'information).

Deux hypothèses sont à envisager pour les associés de la SCPI, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, le montant de la plus-value brute en cas de cession de parts est égal à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix acquitté par ses soins lors de l'acquisition de ses parts majorés des frais d'acquisition (retenus pour leur montant réel) et corrigé en fonction des bénéfices imposés et pertes déduites antérieurement (application de la jurisprudence « Quemener »).

Cette plus-value brute est alors diminuée d'un abattement progressif pour une durée de détention afin de déterminer la plus-value imposable.

Ces abattements sont les suivants :

- En ce qui concerne l'impôt sur le revenu (19%) :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention ;
- En ce qui concerne les prélèvements sociaux (17,2%) :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Les plus-values de cession sont ainsi totalement exonérées lorsque la cession des parts intervient après de 30 années de détentions révolues.

La Société de Gestion procédera, pour le compte de l'associé concerné, à la déclaration et au paiement de l'impôt sur la plus-value dû (calculé notamment au moyen du formulaire « Déclaration de la plus-value immobilière » à remettre par l'associé ainsi que précisé sous le paragraphe « cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier » de la présente note d'information), lequel sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'associé restera toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de sa déclaration annuelle de revenus (formulaire n° 2042).

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

La SCPI s'assurera, avant toute cession d'immeubles, des conséquences éventuelles de celles-ci au regard des différentes obligations pesant sur ceux-ci en termes de détention ou mise en location.

De façon générale, le montant de la plus-value brute en cas de cession d'immeubles est égal à la différence entre leur prix de cession et leur prix d'acquisition majoré :

- des frais d'acquisition, soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 7,5% du prix d'acquisition ;
- de certaines dépenses de travaux, notamment celles réalisées depuis l'acquisition de l'immeuble et qui n'auraient pas été retenues pour la détermination des revenus fonciers, soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition sous réserve que l'immeuble soit détenu depuis au moins 5 ans par la SCPI.

A ce titre, les règles fiscales en vigueur ne permettent pas de retenir en majoration du prix d'acquisition des immeubles, pour le calcul de la plus-value imposable lors de leur cession, le montant des dépenses de travaux ayant été déduites des résultats sociaux : la plus-value imposable sera donc d'autant plus élevée que le montant des travaux déductibles des revenus fonciers aura été important.

Cette plus-value brute est alors diminuée d'un abattement progressif pour une durée de détention afin de déterminer la plus-value imposable. Ces abattements sont les suivants :

- En ce qui concerne l'impôt sur le revenu (19%) :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention ;
- En ce qui concerne les prélèvements sociaux (17,2%) :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 30 années de détention révolues.

En cas de cession d'un montant inférieur à 15 000 € (ce seuil s'appréciant opération par opération), aucune plus-value n'est imposable.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le 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.

S'agissant des éventuelles moins-values (et sauf hypothèse de la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives), l'état actuel de la législation ne permet aucune imputation ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global des associés, pas plus que ne peut être possible leur report sur des plus-values de même nature réalisées au cours des années suivantes.

Des illustrations des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI figurent sous le paragraphe « objectifs de rentabilité potentielle » de la présente note d'information.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits comprenant notamment le rapport annuel et les bulletins trimestriels.

A. Rapport annuel

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.

B. Bulletin d'information

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

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 DEFICITIMMO, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI sera commercialisée par les réseaux de la Société de Gestion 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. RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

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

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription, qu'elles ne sont pas des « US Person ».

Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

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

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

9. OBLIGATIONS RELATIVES à LA LOI FACTA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander à tout souscripteur potentiel les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 Novembre 2013 (l'« Accord ») et (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.

À cet égard, s'agissant 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.

Chapitre V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : DEFICITIMMO

Nationalité : Française.

Date d'immatriculation : 13/12/2021

Siège social : 29-31 Rue de Courcelles – 75008 Paris

Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, les articles L.214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, le Règlement Général de l'AMF ainsi que par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou accessoirement commerciale situés en zone urbaine ou péri-urbaine, destinés à la location après restauration.

SCPI DEFICITIMMO pourra également procéder à l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux à usage autre que d'habitation dans la limite de 20% du montant des souscriptions reçues, ainsi que des titres dont l'acquisition est autorisée

par l'article L.214-115 du Code monétaire et financier selon les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Durée de la société : 15 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 Paris : 908 123 763

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice a débuté à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'est achevé le 31 décembre 2022.

Capital social initial : 972 400 euros.

Capital social statutaire maximum : 20 000 640 euros

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI DEFICITIMMO est assurée statutairement par la Société de Gestion de Portefeuille « ANOZYS REIM »

Date d'immatriculation : 12 février 2020

Siège social : 29-31 Rue de Courcelles – 75008 Paris

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée à Conseil d'Administration

Capital : 650 000 euros

Numéro de RCS : 881 551 105 (PARIS).

Agrément de l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille Immobilier habilitée à gérer des Organisme de Placement Collectif Immobilier OPCI, SCPI et autres fonds d'investissement immobiliers : agrément n°GP 20 000028 à effet du 08 septembre 2020.

Objet social : 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 : Monsieur Ara Adjennian
- Directeur général délégué : Monsieur Nicolas Duyck

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres au moins et 10 membres au plus choisis pris parmi les associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans et sont rééligibles. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres suivants ont été choisis parmi les associés fondateurs à l'occasion de l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 :

Président : Jean-Claude Vella – 1 Impasse des Fleurs 84000 Avignon
Né le 17/10/1942 à Bone

Profession : Retraité

Gabaude Renaud – 40 Rue de Carbon-Blanc 33440 Ambares et Lagrave

Né le 23/04/1958 à Talence

Profession : Médecin

Cruveiller Karine – 655 Chemin de Fontanilles 34230 Tressan

Né le 18/10/1971 à

Profession : Professeur des écoles

Oziel Raphael – 78 Boulevard des Batignolles 75017 Paris

Né le 16/03/1982 à Paris 17^{ème}

Profession : Chef d'entreprise

Garin Pierre – 14 Rue Baudin 93400 Saint Ouen

Né le 12/10/1985 à Toulouse

Profession : Directeur Commercial

Hiard Hervé – La Bretonniere 35120 Mont-Dol

Né le 04/07/1959 au Havre

Profession : Docteur vétérinaire

Rol Aurélien – 25 Rue Raspail 92300 Levallois Perret

Né le 19/07/1980

Profession : Juriste

Lapeyre Geneviève – 14 rue Georges Ville 75116 Paris

Né le 17/06/1960 à Boulogne-Billancourt

Profession : Chef d'entreprise

Laurent Allingry – 655 Chemin de Fontanilles 34230 Tressan

Né le 05/08/1971 à Beziers

Profession : Agent général d'assurance

Jean Hugues Didier – 10 Rue de Serguin 56230 Questembert

Né le 14/12/1968 à Vannes

Profession : Chef d'entreprise

Conformément à l'article 422-200 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, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Leur mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2025, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers 63 RUE DE VILLIERS 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Suppléant : Emmanuel Benoist 63 RUE DE VILLIERS 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale des associés qui sera appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Leur mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2028, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027.

5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La société Cabinet Malaquin Expertises Immobilières – 22 Avenue de Breteuil 75007 Paris été nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq exercices.

Son mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2027, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2026.

6. DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE, S.A. siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris (Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18) a été nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

7. INFORMATIONS

Adresse : ANOZYS REIM 29-31 Rue de Courcelles 75008 PARIS
01 80 82 50 00

contact@anozys.com

backoffice@anozys.com

Site Internet de la Société de Gestion : www.anozys.com

8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes signatures de cette note d'information et en assumant la responsabilité sont :

La société : Anozys REIM

Représentée par Monsieur Ara Adjennian Président

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°23-02 en date du 07/03/2023.

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
MIS A JOUR AU 27 SEPTEMBRE 2024
DÉFICITIMMO
SCPI À CAPITAL FIXE

TABLE DES MATIERES

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE-SOCIAL – DUREE	2
Article 1 - Forme	2
Article 2 - Objet	2
Article 3 - Dénomination.....	2
Article 4 - Siege social	2
Article 5 - Durée.....	2
TITRE II – CAPITAL SOCIAL - PARTS	2
Article 7 - Augmentation du capital social initial	3
Article 8 - Augmentation et réduction du capital.....	3
Article 9 - Libération des parts	3
Article 10 - Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations	4
Article 11 - Responsabilité des associés.....	4
Article 12 - Décès - Incapacité	4
Article 13 - Cession des parts sociales - Nantissement	4
TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	6
Article 14 – Nomination de la Société de Gestion	6
Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion.....	6
Article 16 – Délégation de pouvoirs – Signature Sociale	7
Article 17 – Rémunération de la Société de Gestion.....	7
Article 18 – Conventions Particulières	8
TITRE IV – CONTROLE DE LA SOCIETE.....	8
Article 19 - Conseil de Surveillance	8
Article 20 - Commissaires aux Comptes	10
Article 21 - Dépositaire.....	10
Article 22 - Expert externe en Evaluation.....	10
TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES	10
Article 23 - Assemblées Générales.....	10
Article 24 - Assemblée Générale Ordinaire.....	11
Article 25 - Assemblée Générale Extraordinaire	12
Article 26 - Consultation écrite des associés	12
Article 27 - Information des associés	12
TITRE VI – INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS.....	13
Article 28 - Exercice social.....	13
Article 29 - Inventaire et comptes sociaux	13
Article 30 - Dispositions comptables	13
Article 31 - Répartition des résultats	13
TITRE VII - DISSOLUTION, LIQUIDATION	14
Article 32 - Dissolution – Liquidation	14
TITRE VIII - ELECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS.....	14
Article 33 - Election de domicile	14
Article 34 - Contestations.....	14

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - social- Durée

Article 1 – Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui le seraient ultérieurement, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, le Règlement général de l'AMF ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

Article 2 – Objet

DEFICITIMMO a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, destinés à la location nue après restauration.

DEFICITIMMO pourra également procéder à l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux à usage autre que d'habitation, ainsi que des titres dont l'acquisition est autorisée par l'article L.214-115 du Code monétaire et financier selon les conditions légales et réglementaires en vigueur.

L'objectif de DEFICITIMMO est de sélectionner des immeubles à restaurer dont le coût des travaux correspondants représenterait au moins 55 % du prix de revient de l'ensemble de son parc immobilier.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination : « DEFICITIMMO »

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers devront indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société civile de Placement Immobilier" ou de l'abréviation "SCPI" ainsi que de son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à : 29-31 Rue de Courcelles 75008 PARIS.

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.

Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Il pourra être transféré en tout lieu sur décision extraordinaire des associés.

Article 5 – Durée

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la Société est fixée à QUINZE (15) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II - Capital social – Parts

Article 6 – Capital social

Le capital social initial, constitué sans recours à une offre au public par des apports en numéraire entièrement libérés ainsi qu'il en résulte de l'attestation émise par la banque Société Générale, est fixé à la somme de

NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (972 400 €)

Il est divisé en MILLE CENT CINQ (1105) parts nominatives d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (880 €) chacune, numérotées de 1 à 1105 et réparties entre les associés fondateurs proportionnellement à leurs apports comme suit :

Associés	Parts	Capital Social
M. Dominique Gauthier	44	38 720 €
Mme Isabelle Arnoux	22	19 360 €
Mme Julie Robic	25	22 000 €
M. Dominique Boué	41	36 080 €
Mme Madeleine Besnard	30	26 400 €
M. Mickaël Couka	5	4 550 €
M. Richard Vignaud	11	9 680 €
M. Laurent Allingry	1	880 €
Mme Karine Cruvellier	1	880 €
M. Renaud Gabaude	22	19 360 €
M. Vincent Peltier	17	14 960 €
M. Michel Peltier	22	19 360 €
M. Stéphane Prodhomme	5	4 400 €
M. Didier Daugny	5	4 400 €
M. Fabien Gerbaud	7	6 160 €
Mme Celine Minier	38	33 440 €
M. Jean-Hugues Didier	3	2 640 €
M. Matthieu Balard	10	8 800 €
Mme Dominique Rouffia	40	35 200 €
M. Olivier Gesbert	13	11 440 €
M. Jean Guillerand	15	13 200 €
M. Alain Coupe	6	5 280 €
M. Remi Bellance	11	9 680 €
M. François Bazillo	2	1 760 €
M. Jean-Marie Bourriquand	22	19 360 €
M. Etienne Queron	33	29 040 €
M. Jean Lawnicki	12	10 560 €
M. Bézaire Minot	11	9 680 €
M. Olivier Stoeckel	55	48 400 €
M. Dominique Guillemot	22	19 360 €
M. Alexandre Galodé	14	12 320 €
M. Christian Boisseau	17	14 960 €
M. Frédéric Roumanet	55	48 400 €
M. Philippe Bonnafous	3	2 640 €
M. Alain Chanteur	11	9 680 €
M. Aurélien Rol	1	880 €
M. Hervé Hiard	10	880 €
M. Raphaël Oziel	1	880 €
M. Etienne Michelez	11	9 680 €
M. Hubert Peting de Vaulgrenant de Cugnac	11	9 680 €
M. Gerard Bechard	2	1 760 €
M. Pierre Garin	1	880 €
M. Gilles Bonnet	44	38 720 €
M. Olivier Planque	1	880 €
M. Maxence Manzo	3	2 640 €
Mme Genevieve Lapeyre	22	19 360 €
Mme Samia Zabet	11	9 680 €
M. Fouad Kadem	5	4 400 €
M. Guillaume Breton	5	4 400 €
M. Olivier Breton	2	1 760 €

M. Bruno Fovet	22	19 360 €
M. Frederic Batlle	7	6 160 €
M. Brice Leroy	22	19 360 €
M. Pratik Saha	5	4 400 €
M. Pierre Durand	11	9 680 €
M. Xavier Feuillate	5	4 400 €
M. Jean-Claude Vella	88	77 440 €
M. Pascal Fragnol	44	38 720 €
M.Christian Strippoli	120	105 600 €
Total	1105	972 400 €

Les associés fondateurs ont versé en sus, au titre de la recherche des immeubles, une commission de souscription de 30 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée, portant la totalité des apports, commission de souscription incluse, à la somme de UN MILLION CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTES EUROS (1 005 550 €) dont TRENTE TROIS MILLE CENT CINQUANTES EUROS (33 150€) de commission de souscription.

Les parts ainsi souscrites par les associés fondateurs sont, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Par assemblée générale du 29 décembre 2022, le capital social a été augmenté d'un montant de DEUX-CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE euros par création de DEUX CENT CINQUANTE SEPT parts sociales nouvelles, pour être porté à la somme d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ-CENT SOIXANTE euros (1 198 560 €), divisé en MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX parts sociales d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT euros.

Article 7 – Augmentation du capital social

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, sous la condition que les souscriptions réalisées dans le cadre de l'offre au public s'élèvent à un montant d'au moins TROIS MILLIONS D'EUROS, à la somme de VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €), à constater celle-ci et faire plus généralement toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin et, en particulier, la modification corrélative des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond.

La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.

Chaque souscripteur prenant part à l'augmentation de capital devra acquitter, en sus du nominal, une commission de souscription destinée à couvrir les frais notamment de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière, dont le montant est fixé à CENT VINGT EUROS (120 €) par part sociale.

La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part.

Chaque souscription donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission ou commission de souscription.

Aucune souscription ou cession de parts de DEFICITIMMO ne pourra être réalisée par une US Person au sens de la réglementation américaine.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

La Société de gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part. Ce même minimum s'applique aux associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont cependant pas tenus de participer.

Aucune souscription ou cession de parts de DEFICITIMMO ne pourra être réalisée par une US Person au sens de la réglementation américaine.

Toute souscription de parts devra être constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Article 8.1 - Augmentation du capital

Il 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 à déterminer par la Société de gestion et destinée à :

- couvrir les frais de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière ;
- sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le montant de la souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société (Cf. infra) et tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital, dans la limite de la date de clôture de l'exercice en cours à la date de souscription.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, conformément à l'article L. 214-96 du Code monétaire et financier.

Article 8.2 - Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, son montant ne pouvant cependant en aucun cas être ramené à moins de 972 400 euros.

La réduction de capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 9 – Libération des parts

Lors de chaque augmentation de capital, la Société de gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription y compris de leur prime d'émission le cas échéant.

En conséquence, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

Article 10 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

Article 10.1 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société.

Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs, s'ils sont émis, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat

de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale.

Article 10.2 - 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. A défaut d'accord, le mandataire commun sera désigné par décision de justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et nu-proprétaire 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. En tout état de cause la société de Gestion convoquera le nu-proprétaire, non votant le cas échéant, à se rendre à toute assemblée.

Article 10.3 - Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 31.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, étant précisé que, en cas de cession, le cessionnaire entrera en jouissance de ses parts le premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Article 11 – Responsabilité des associés

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

En vertu du même article, la Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 12 – Décès – Incapacité

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

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, la liquidation ou le redressement judiciaire, la déconfiture de l'un des associés ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre ses autres associés.

Dans les hypothèses précitées, il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre social prévu à cet effet conformément à l'article L214-90 du Code monétaire et financier.

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 13 – Cession des parts sociales - Nantissement

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre visé par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Les parts sont cessibles par confrontation des ordres d'achat et de vente ou par cession de gré à gré.

Dans un cas comme dans l'autre, l'entrée d'un nouvel associé peut être soumise à agrément de la Société de gestion dans les conditions prévues aux présentes.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente des parts de la Société, adressés à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société dans les conditions fixées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, étant

précisé que le prix d'exécution résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

Dès leur réception par la Société de gestion, les ordres font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de traitement de chaque ordre et de ses différentes exécutions.

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 devant notamment vérifier que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté), et les inscrit sur le registre précité.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

La Société de gestion peut, à titre de couverture, soit subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions précisées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont 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.

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires. La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. La Société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre et selon les modalités prévues 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. Cette périodicité est précisée dans la note d'information.

La Société de gestion 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.

Les ordres sont exécutés 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 faible. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Conformément à l'article L214-93 du Code monétaire et financier, si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins DIX POUR CENT (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins DIX POUR CENT (10%) des parts. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée.

Les parts sont également cessibles de gré à gré. Ces cessions s'opèrent par acte authentique ou sous seing privé et ne sont opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée par le biais d'une déclaration de transfert signée par le(s) cédant(s) et cessionnaire(s), ou acceptée par elle dans un acte authentique.

Article 13.1 - Agrément

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

En ce qui concerne les cessions de gré à gré, les parts sont librement cessibles entre associés. Sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société que sous réserve d'agrément par la Société de Gestion.

Toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines est interdite.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société par lettre recommandée avec accusé 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 les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre ou à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans tous les cas, les décisions rendues par la Société de gestion aux demandes d'agrément lui étant soumises ne sont pas motivées. Faute par la Société d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Article 13.2 - Refus d'agrément

Si la Société de gestion refuse le donneur d'ordre d'achat, elle doit, dans un délai d'un mois à compter la notification de son refus, trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix que le candidat à l'agrément.

Si la Société de gestion refuse d'agréer le cessionnaire de gré à gré proposé, elle doit, dans un délai d'un mois à compter la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, 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, étant précisé que les frais d'expertise seront répartis par moitié entre le cédant et le cessionnaire.

Dans un cas comme dans l'autre, la Société de gestion peut, avec le consentement soit du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, soit du cédant de gré à

gré, faire acquérir les parts par la Société elle-même en vue d'une réduction de capital.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de refus d'agrément, et sauf prorogation de ce délai par décision de justice, la Société de gestion n'a pas soit trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit fait acquérir les parts par un associé ou par un tiers, ou, dans un cas comme dans l'autre, n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre ou du cessionnaire de gré à gré serait alors considéré comme donné.

Article 13.3 - Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société par acte extrajudiciaire. La Société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre, sans avoir à être motivée, dans le délai de DEUX (2) mois suivant la signification de l'acte.

A défaut de réponse par la Société de gestion dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts concernées en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

Article 13.4 - Transmission des parts sociales par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative précitée, 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 ladite qualité.

Les ayants droit de l'associé décédé entreront en jouissance de leurs parts le premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été transcrite sur le registre des transferts.

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 l'article L.214-98 du Code monétaire et financier, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers.

ANOZYS REIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 250 000 €, dont le siège social est sis 46, rue de Provence à Paris (75009) et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 881 551 105 est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

La société ANOZYS REIM, ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers l'agrément en collège de l'AMF en date du 08 septembre 2020 n° GP 20 000028, est habilitée à être Société de Gestion de SCPI. Elle est représentée par Monsieur Ara Adjennian, Président.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, à cette fin, notamment les pouvoirs suivants et sans que cette liste ne soit limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI,
- elle agréé tout nouvel associé et autorise le nantissement des parts dans les conditions prévues aux présents statuts,
- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, - elle organise et surveille l'acquisition, par la Société, de tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix, représente la Société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières et, plus largement, veille à la bonne réalisation des investissements,
- elle adhère, engage et représente la société dans la ou les Association(s) Syndicale(s) Libre(s) ou toute autre structure ad'hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie juridique et fiscale d'un cabinet d'avocats spécialisé en fiscalité,
- elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables,

- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle 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, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement des comptes,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, - elle passe tous marchés et traités,
- elle arrête tous comptes, avec tous créanciers et débiteurs de la Société, réalise le suivi des sommes dues, vérifie leur encaissement et s'assure que celle-ci acquitte ses dettes,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à leur faire et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par L'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société, - elle élit domicile partout où besoin sera,

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 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.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire et dans les conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

Article 16 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, 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 ses 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.

Elle pourra notamment déléguer à tout notaire ou clerc de notaire le pouvoir de signer, au nom et pour le compte de la SCPI, tout acte afférent à la réalisation de l'objet social et plus particulièrement les actes d'acquisition ou de cessions des immeubles.

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

Article 17 – Rémunération de la Société de Gestion

Article 17.1 - Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte tous les frais de siège et de personnel nécessaires à la bonne administration de la Société et assure par ces moyens la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, dépenses de restauration des immeubles dont honoraires des différents intervenants techniques, assurances, impôts et taxes, fluides, frais d'expertise, frais de contentieux, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de tenue des registres des associés, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, frais de dépositaire, frais de la garantie bancaire, coût des documents nécessaires à l'information des associés et à la convocation et tenue des conseils et assemblées, honoraires des intermédiaires et conseils, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, etc.

Article 17.2 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion assure l'administration de la Société et plus généralement toute opération relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'article 15 des présentes.

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra, conformément à l'article 422-224 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une rémunération sous forme de commissions de cinq sortes :

1° Une commission de souscription, au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

La Société de Gestion percevra à ce titre un forfait de 12.00 % TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 10,50 % TTI (commission exonérée de TVA),
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts),

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2° Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ou forfaitaire dans les autres cas ;

Cette commission est fixée à 4,50 % HT, soit 5,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts.

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la Société de Gestion percevra la somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts cédées ainsi que leur valeur, au titre de frais de dossier.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou ayants droit. Cette commission sera due à la Société de Gestion à la date de la cession.

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets de la Société le cas échéant.

Cette commission, due au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du montant des recettes locatives hors taxes encaissés par la Société.

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

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

Cette commission, due en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, est fixée à 0,5 % HT soit 0,6 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droits et frais) des immeubles concernés.

Cette commission sera facturée à la Société et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Cette commission, due au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, est fixée à 1,00 % HT, soit 1,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du montant des travaux réalisés. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure du décaissement des travaux.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues au titre de ces commissions directement sur les fonds sociaux.

Toute somme due à la Société de Gestion lui restera définitivement acquise et ne saurait faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf convention particulière contraire.

Article 18 – Conventions particulières

Toute convention intervenante entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute autre personne liée à ces organes, devra être approuvée par l'Assemblée Générale des associés, sur les rapports du Conseil de

Surveillance et des Commissaires aux Comptes, et satisfaire plus largement à l'article 422-198 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

TITRE IV - Contrôle de la Société

Article 19 – Conseil de Surveillance

Article 19.1 - Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société et est chargé d'assister la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Cet 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 publiées dans le premier Bulletin Trimestriel du dernier exercice précédent le renouvellement du Conseil de Surveillance. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé de la Société, il sera réputé démissionnaire d'office.

Par dérogation à ce qui précède, les membres du Conseil de Surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société, ainsi que ceux qui auront été désignés postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

En application de de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu 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.

En cas de vacances, de décès ou de démission d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, celui-ci devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeureront pas moins valables. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

Article 19.2 - Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire étant précisé que ce dernier peut être un membre de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité de ses membres.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la moitié de ses membres peuvent demander à la Société de gestion de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Les convocations sont adressées par tout moyen y compris par voie électronique.

Au choix de la personne à l'origine de la convocation, les réunions du Conseil de surveillance peuvent également être tenues par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un autre membre du Conseil pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil

ne peut pas représenter plus de deux autres membres et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

Article 19.3 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport sur l'exécution de sa mission et sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés, ainsi que sur le rapport de la Société de gestion ;
- de donner son avis sur les éventuelles questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Il s'abstient de tout acte de gestion conformément à l'article 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Article 19.4 - Responsabilité

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

Article 19.5 - Rémunération

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

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée annuellement par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Article 20 – Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions fixées par la loi.

Leur mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur, de vérifier la sincérité et la concordance des comptes annuels de la Société et s'assurent que ceux-ci donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée.

Ils vérifient en outre la concordance des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés avec les comptes annuels de la Société.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 21 – 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 celle-ci.

Article 22 – Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés pour cinq exercices après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

TITRE V - Assemblées générales

Article 23 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement de la Société, de la méthode de fixation du prix d'émission des parts ou de la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Article 23.1 - Convocation

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

Conformément à l'article R214-137 du Code monétaire et financier, les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Conformément à l'article R214-138 du Code monétaire et financier, les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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

Conformément à l'article R214-138 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros, - 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard

25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

A cette fin, la Société de gestion avisera les associés, dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions projetées.

Les associés qui se sont fait connaître disposeront alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception du projet des résolutions communiqué par la Société de gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient soumettre à l'Assemblée Générale.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur le projet des résolutions transmis par les associés, la Société de gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont reçu ou non son agrément.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Article 23.2 - Modalités de tenue des assemblées générales

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs désignés en application de l'article R 214-146 du Code monétaire et financier : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux conformes aux mentions de l'article R214-147 du Code monétaire et financier, qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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, ou encore de voter par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée.

Conformément à l'article L214-104 du Code monétaire et financier, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée général 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 les autres projets de résolution.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire offrant à l'associé la possibilité d'exprimer, sur chacune des résolutions, un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter.

Le formulaire informe l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable de la résolution.

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

Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant celui de tenue de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour en application de l'article R214-141 du Code monétaire et financier.

Article 23.3 - Quorum et majorité

Conformément à l'article L214-103 du Code monétaire et financier, les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Article 24 – Assemblée Générale Ordinaire

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 les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales, ainsi que celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtée par la Société de gestion sur la base des évaluations réalisées par l'Expert externe en évaluation.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacances consécutive aux cas évoqués aux présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des

Commissaires aux comptes

Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite fixée conformément aux conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles, étant précisé que, en application de l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à 1° la mise en distribution totale ou partielle avec, le cas échéant, amortissement du nominal des parts ou 2° la dotation du fonds de remboursement prévu aux articles 422-231 à 422-233 du même Règlement, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs, qu'ils soient d'origine légale, réglementaire ou statutaire, seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les 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, une nouvelle Assemblée est convoquée à l'effet de se réunir au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la convocation, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

Article 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 l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Article 26 – Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion, dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale conformément à l'article L214-107 du Code monétaire et financier.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique le cas échéant, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. En revanche, les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention seront considérés comme des votes négatifs.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, à 6 jours au moins d'intervalle, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Article 27 – Information des associés

La Société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société, à condition que la Société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

En cas de changement de numéro de téléphone et/ou d'e-mail, l'associé concerné devra informer la Société de gestion dans les meilleurs délais.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent ainsi que l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Conformément à l'article R214-144 du Code monétaire et financier, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : - le rapport de la Société de Gestion,

- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,

- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,

- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L214-103 du même code : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

A compter de la convocation, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

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.

TITRE VI - Inventaire, affectation et répartition des résultats

Article 28 – Exercice social

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

Le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois : il débutera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

Article 29 – Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Conformément à l'article L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier, la Société de gestion établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes. La valeur de reconstitution est calculée conformément aux dispositions de l'article R214-135 du Code monétaire et financier.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. La Société de gestion pourra toutefois proposer à l'Assemblée Générale des modifications dans la présentation des comptes sociaux dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Article 30 – Dispositions comptables

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés

Civiles procédant à une offre au public de titres financiers et conformément notamment au plan comptable applicable aux SCPI.

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale. Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5ème année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Article 31 – Répartition des résultats

La Société de gestion détermine le résultat de la Société conformément aux lois et règlements applicables.

Le bénéfice net est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ainsi que, le cas échéant, des plus-values de cession réalisées lorsque celles-ci ont été affectées à cette fin dans les conditions de l'article 422-203 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée générale peut aussi décider de la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves sous réserve d'indiquer expressément les postes de réserve sur lesquels sont opérés ces prélèvements.

La Société de Gestion peut décider de répartir des acomptes sur distribution conformément aux lois et règlements applicables ; elle en fixe le montant et la date de répartition.

Les distributions ainsi décidées, et éventuellement les acomptes sur distributions, sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés dans la limite de leurs apports.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies aux présentes, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Toutefois, compte tenu de la période d'augmentation du capital et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que, au cours des quatre premiers exercices sociaux uniquement, la répartition des éventuels résultats s'effectuera entre les associés comme suit :

a. Les associés ayant déjà bénéficié d'une répartition de résultat au titre du ou des exercices précédents supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :

- une quote-part du résultat proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice

(N),

- réduite du montant de la quote-part de résultat leur ayant été attribuée au titre du ou des exercices précédents,

- et limitée à un montant nul le cas échéant.
- b. Les associés n'ayant pas déjà bénéficié d'une répartition de résultat supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :
- une quote-part du résultat proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice
- (N),
- augmentée d'un montant égal à la quote-part de résultat qui leur aurait été attribuée, compte tenu de leur participation à la date de clôture de cet exercice (N), au titre du ou des exercices précédents.
- c. Dans le cas où le montant du résultat de l'exercice considéré (N) aboutirait à constater un reliquat après application de la règle de répartition précitée, alors celui-ci devra être réparti également entre tous les associés ;
- d. Dans le cas où le montant du résultat de l'exercice considéré (N) ne serait pas suffisant pour procéder à l'application parfaite de la règle de répartition précitée, le résultat du ou des exercice(s) suivant(s) fera/feront l'objet d'une répartition entre les associés permettant de satisfaire à l'égalité recherchée.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, l'usufruitier aura droit aux distributions de bénéfices et le nu-propriétaire aux distributions prélevées sur les réserves. En cas de distributions de bénéfices et/ou réserves provenant du produit de cession de tout ou partie des actifs de la société, la distribution profitera au nu-propriétaire. L'usufruitier se verra cependant seul affecter le résultat fiscal annuel, positif ou négatif, dans les conditions du droit commun des revenus fonciers

TITRE VII - Dissolution, liquidation

Article 32 – Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par ses statuts, sauf prorogation.

A cette fin, la Société de Gestion devra, un an au moins avant la date d'expiration de la Société, convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, 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 convoquer ladite Assemblée Générale.

En cas de non-prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion. Il pourra 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 pourront, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social. S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Ils pourront notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en bloc ou par fractions, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société. Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant. Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera prioritairement employé au remboursement des apports s'il n'a pas encore été réalisé.

Le solde, s'il existe après déduction des acomptes et remboursements, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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.

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

TITRE VIII - Élection de domicile, contestations

Article 33 - Élection de domicile

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

Article 34 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la Société de Gestion et la Société seront jugées conformément à la loi française et soumises aux juridictions compétentes.