Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier



Note d'information - Statuts

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

Société Civile de Placement Immoblier à capital variable

Juillet 2026

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOMMAIRE

Pages

AVERTISSEMENT **2**
INTRODUCTION **3**
1.1 Renseignements sur les fondateurs 3
1.2 Politique de gestion et d'investissement de la SCPI 5
2. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT **5**
3. CAPITAL SOCIAL **5**
3.1 Capital social effectif 5
3.2 Capital social minimum 5
3.3 Capital social maximum 5
3.4 Variabilité du capital 5
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS **6**
5. PRINCIPAUX RISQUES **6**
6. VALORISATION DE LA SCPI **7**
7. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE **7**
CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS **7**
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION **7**
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DE SOUSCRIPTION **7**
3. PARTS SOCIALES **7**
3.1 Valeur nominale 7
3.2 Forme des parts 7
4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE **7**
5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT **7**
6. JOUISSANCE DES PARTS **8**
7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION **8**
7.1 Modalités de calcul du prix de souscription 8
7.2 Prix de souscription 8
7.3 Apports en nature 8
8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS **8**
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM **8**
10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS **9**
11. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON" **9**
12. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA **9**
13. RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT "RÈGLEMENT DISCLOSURE") **9**
14. RÈGLEMENT (UE) 2020/852 (DIT " RÈGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ") SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT À FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE RÈGLEMENT DISCLOSURE. **9**
CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE **9**
1. RETRAIT DES ASSOCIÉS 9
1.1 Principe du retrait 9
1.2 Modalités de retrait 10
1.3 Prix de retrait 10
1.4 Publication des retraits 10
1.5 Blocage des retraits 10
En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts 10
En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. 10
2. CESSION DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE **11**
2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres 11
2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente 11
2.3 Mode de transmission des ordres 11
L'ordre est réceptionné par un intermédiaire 11
L'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion 11
2.4 Exécution des transactions et transfert de propriété 11

Pages

2.5 Confrontation et fixation du prix d'exécution 11
2.6 Publication du prix d'exécution 11
2.7 Clause d'agrément 11
2.8 Blocage du marché secondaire des parts 12
Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois 12
Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 12
3. SYSTÈME MULTILATÉRAL DE NÉGOCIATION (SMN) **12**
4. TRANSACTIONS SUR LE MARCHE DE GRÉ À GRÉ 12
4.1 L'acquéreur est déjà associé 12
4.2 L'acquéreur n'est pas associé 12
5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS **12**
5.1 Registre des transferts 12
5.2 Pièces nécessaires à la SCPI 12
5.3 Effet des mutations 12
CHAPITRE III - FRAIS **13**
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS **12**
2. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT DES PARTS **13**
2.1 Commission de retrait 13
2.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré 13
2.3 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire 13
2.4 Commission de gestion 13
2.5 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers 13
2.6 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 13
2.7 Autres rémunérations 13
2.8 Information sur les frais 13
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI **13**
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS **13**
1.1 Convocation 13
1.2 Modalités de convocation 13
1.3 Information des associés 14
1.4 Présence et représentation 14
1.5 Vote par correspondance et par voie électronique 14
1.6 Quorum et scrutin 14
1.7 Ordre du jour 14
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES **14**
2.1 Dispositions générales 14
2.2 Acomptes trimestriels 14
2.3 Provisions pour gros entretien 14
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES **14**
4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ **14**
5. RÉGIME FISCAL **14**
5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 14
5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France 15
6. MODALITÉS D'INFORMATION **16**
6.1 Rapport annuel 16
6.2 Bulletins semestriels d'information 16
CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI **16**
1. LA SCPI **16**
2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE **16**
3. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION FINANCIERE DE LA POCHE DÉLÉGUÉE **16**
4. CONSEIL DE SURVEILLANCE **17**
5. COMMISSAIRE AUX COMPTES **17**
6. EXPERT IMMOBILIER **17**
7. DÉPOSITAIRE **17**
8. INFORMATION RELATIVE AUX INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ **17**
ANNEXE RELATIVE AUX INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (SFDR) **18**
STATUTS **23**

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public - 8 juillet 2026

AVERTISSEMENT

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans.

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti. Par conséquent, cet investissement présente un risque de perte en capital. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

La SCPI a vocation à privilégier l'investissement direct ou indirect dans des actifs immobiliers traditionnels à usage professionnel du secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance. La SCPI pourra également investir dans des actifs de santé moins conventionnels. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution de ce marché immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles de ce secteur qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

L'attention des investisseurs est en outre attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements et procéder à des acquisitions payables à terme. Le montant total de la dette souscrite par la SCPI et des engagements pris au titre des acquisitions payables à terme resteront cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et seront déterminés par l'Assemblée Générale des associés.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité.

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas aux investisseurs le rachat des parts de la SCPI. Seulement deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au Chapitre II ci-dessous, sont par principe offertes aux associés :

1. le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion et qui peut intervenir :

- en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou
- en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit au Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

2. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

   La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI est généralement 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 du niveau des loyers, de la date de mise en location des immeubles et du taux d'occupation des immeubles ;
   – du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;
   – de la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

– le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
– en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
– en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

INTRODUCTION

Amundi Delta Capital Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers (l' "AMF" et le "RGAMF") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et de blocage des retraits, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion au siège de la SCPI.

1.1 Renseignements sur les fondateurs

Amundi Delta Capital Santé, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la **"SCPI"**), a été créée à l'initiative de Amundi Immobilier le 21 juin 2022.

Les membres fondateurs de la SCPI sont :

Associé fondateur	Nombre de Parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
M. Michel Mas	10	1 500 €	2 300 €
M. Hervé Delaby	10	1 500 €	2 300 €
M. Dominique Duthoit	10	1 500 €	2 300 €
M. Daniel Georges	10	1 500 €	2 300 €
M. Jean-Pierre Marc	10	1 500 €	2 300 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes-Provence	419	62 850 €	96 370 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur	419	62 850 €	96 370 €
Crédit Agricole des Savoie Capital	419	62 850 €	96 370 €
Crédit Agricole Languedoc Patrimoine	419	62 850 €	96 370 €
Prestimmo	419	62 850 €	96 370 €
Foncière Crédit Agricole Sud Rhône Alpes	419	62 850 €	96 370 €
FCP Acajou, représenté par Amundi Asset Management	2 514	377 100 €	578 220 €
TOTAL	**5 078**	**761 700 €**	**1 167 940 €**

Le capital social initial de la SCPI s'élève à sept cent soixante-et-un mille sept cents (761 700) euros divisé en cinq mille soixante-dix-huit parts (5 078) parts. Ainsi à la constitution de la SCPI, les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de cent cinquante (150) euros par part. Ils ont également versé une prime d'émission de quatre-vingt (80) euros par part destinée notamment, à compenser les frais engagés pour la recherche du patrimoine immobilier, les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la SCPI, soit un capital social initial, prime d'émission incluse, s'élevant à un million, cent soixante-sept mille neuf-cent quarante (1 167 940) euros, dont quatre cent six mille deux cent quarante (406.240) euros de prime d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gestion de la SCPI a été confiée à la Société de Gestion de portefeuille Amundi Immobilier agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000033 (la "Société de Gestion").

La Société de Gestion délègue à la société Deltager SA (le "Délégataire") les décisions d'investissement, de désinvestissement et de gestion d'une poche d'actifs immobiliers telle que décrite à l'article 1.2.3 ci-après.

La Société de Gestion et le Délégataire sont désignés ensemble les "Gestionnaires".

Tous les autres actifs immobiliers n'entrant pas dans cette poche d'actifs immobiliers et qui sont susceptibles d'entrer dans la stratégie d'investissement de la SCPI relèvent de la compétence exclusive de la Société de Gestion.

1.2 POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

1.2.1 Politique de gestion

La SCPI est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier à usage professionnel diversifié en lien avec le secteur de la santé, des soins, du bien-être et de la dépendance, principalement en France et dans la zone euro, et à titre secondaire les autres pays d'Europe, La SCPI promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance sur son patrimoine afin d'en améliorer de façon durable les performances. La stratégie extra-financière de la SCPI est détaillée au paragraphe 1.2.2 ci-après.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit en l'état générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit en l'état futur d'achèvement, construits exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

– procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
– acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
– céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
– détenir des dépôts et des liquidités, qui pourront être investis dans des OPC monétaires dans les conditions précisées dans la politique d'investissement décrite ci-après ;
– consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
– détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; et
– conclure toute avance en compte courant avec les sociétés qu'elle détient dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

a) d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction…) ;

b) de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

c) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ("OPCI") ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels ("OPPCI") et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;
- de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;

• tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
• de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
• d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts conformément aux dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF.

1.2.2 Politique d'investissement

• S'agissant des actifs immobiliers

La politique d'investissement de la SCPI consiste, dans les limites prévues à l'article 1.2.2 (Politique de gestion), à privilégier des investissements sur le long terme dans des actifs immobiliers à usage professionnel appartenant lors de l'acquisition aux secteurs de la santé, du bien-être et de la dépendance.

La SCPI pourra investir à hauteur de 40 % minimum de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, dans des actifs de santé traditionnels tels que notamment :
– sanitaire et soins de ville (cliniques, hôpitaux, établissements spécialisés en médecine et/ou chirurgie obstétrique, établissements spécialisés en soins de suite, rééducation et réadaptation, établissements spécialisés en santé mentale, hôtel hospitalier, psychiatrie et addiction, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires d'analyses médicales,...),
– médico-social (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

La SCPI pourra également investir dans des actifs de santé moins conventionnels tels que :
– hébergement ou formation directement liés au secteur de la santé (hébergements de soignants, centre de formation de soignants..),
– bien-être ou établissements de soins connexes (centre de thalassothérapie,...),
– résidences services senior,
– bureaux ou locaux d'activité dont l'objet social des locataires à l'acquisition a trait au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance, tels que notamment bureaux abritant le siège social d'une société pharmaceutique, hangar logistique et lieux de stockage de médicaments et de vaccins, centres de recherches en santé.

Enfin, la SCPI pourra également investir dans l'immobilier d'entreprise non lié au secteur de la santé, du bien-être, de la dépendance (notamment les résidences gérées, les actifs hôteliers et les actifs liés à l'éducation) dans la limite de 20 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Les actifs immobiliers feront l'objet d'une location nue par la SCPI aux exploitants, qui pourront eux-mêmes ensuite, s'ils le souhaitent, louer les actifs en meublés aux occupants ou utilisateurs finaux.

Il est précisé que la SCPI ne détiendra pas les biens meubles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de l'immeuble par l'exploitant.

Ces actifs immobiliers seront situés :
– principalement en France et dans la zone euro ;
– à titre secondaire dans le reste de l'Europe.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :
– la profondeur du marché locatif ;
– le dynamisme de la zone géographique ;
– la qualité du locataire ;
– la durée du bail ;
– la qualité environnementale du bâtiment,
– la performance ESG.

Chaque année, la Société de Gestion présentera à titre d'information au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir.

• Stratégie extra-financière

La SCPI promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit "Règlement Disclosure").

Elle est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque de la présente note d'information.

La SCPI prendra en compte des critères ESG dès l'acquisition des actifs immobiliers, en vue d'améliorer de façon durable et significative la performance ESG des actifs les moins performants.

Plus spécifiquement, la SCPI s'attachera à :
- réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- améliorer le cadre de vie des utilisateurs/patients,
- mettre en place un dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble pour une adhésion collective aux ambitions environnementales, sociales et de gouvernance du fonds.

Les 47 critères environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance pris en compte dans la notation sont regroupés en 14 thématiques et 3 domaines :

Environnement	Social	Gouvernance
- **Energie :** (performance énergétique de l'actif immobilier en KWhEF/m2 par an)	- **Cadre de vie** : (contrôle de la température, eau potable)	- **Notation Property Manager**
- **Emission GES** (performance carbone)	- **Transport** (mise à disposition de racks à vélo)	- **Evaluation résilience au changement climatique**
- **Biodiversité** (pourcentage de la surface végétalisée)	- **Equipement** (Sécurité des usagers – Alarme anti-intrusion)	- **Réalisation d'audit de sûreté**
- **Déchets** (Tri sélectif 5 flux)		- **Réalisation d'audit technique**
- **Eau** (comptage des consommations)		- **Mise en place de procédure d'urgence**
- **Pollution** (fluides frigorigènes utilisés)		

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne).

Cette notation a pour but d'obtenir une connaissance approfondie de la performance environnementale, climatique, sociale et de gouvernance de l'ensemble du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI sur la base de 14 thématiques portant notamment sur l'eau, l'énergie, le carbone, la résilience aux changements climatiques, la santé et le bien-être des occupants/patients, les transports, l'échange avec les principales parties prenantes de l'immeuble.

Chaque critère est pondéré en cohérence avec la stratégie et les ambitions ESG du fonds.

Domaine	Pondération par domaine	Nombre de sous-domaine	Nombre d'indicateurs
Environnement	39%	6	23
Social	34%	3	19
Gouvernance	27%	5	5

Les différents critères et pondérations sont précisés ci-dessous :

Environnement (E)		
Sous-domaine	**Part du critère dans le domaine**	**Part du critère dans la grille ESG**
Energie	22%	39%
Carbone	19%	
Eau	28%	
Déchets	6%	
Biodiversité	14%	
Pollution	11%	

Social (S)		
Sous-domaine	**Part du critère dans le domaine**	**Part du critère dans la grille ESG**
Transport	23%	34%
Pérennité des équipements	31%	
Santé & Bien-être	47%	

Gouvernance (G)		
Sous-domaine	**Part du critère dans le domaine**	**Part du critère dans la grille ESG**
Gestion des fournisseurs	26%	27%
Résilience au changement climatique	22%	
Suivi des audits réalisés	17%	
Mesure de sûreté	17%	
Procédure d'urgence	17%	

Cette évaluation est effectuée pour la première fois dans le cadre des diligences d'acquisition des actifs immobiliers, et renouvelée a minima tous les 3 ans ou à chaque évolution notable sur un actif.

La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds doit être durablement supérieure à 90 % en valeur.

Une note ESG minimale ("seuil") de 53/100 est retenue par la Société de Gestion au regard de la réglementation et des benchmarks sectoriels.

Tout immeuble auquel est affecté un score ESG supérieur ou égal au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée "Best-in-Class". Tout immeuble auquel est affecté une note ESG globale inférieure au seuil est inclus dans une poche d'actifs dénommée "Best-in-Progress".

En se basant sur le score ESG obtenu lors de l'acquisition, un filtre ISR est appliqué de la manière suivante :
- La Société de Gestion et son Délégataire s'engagent à maintenir a minima le score ESG de l'actif immobilier de la poche Best-in-Class ;

Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion et son Délégataire s'engagent, à échéance de 3 ans, à améliorer significativement la note ESG de l'actif (20 points minimum) ou d'atteindre la note ESG seuil déterminée pour le fonds. Dans cette optique, un plan d'action et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des actifs immobiliers de la poche Best-in-Progess. La Société de Gestion évalue dans un premier temps les actions directes sur le bâtiment (équiper l'actif de dispositifs destinés à protéger le bâtiment, etc.) et établit un échange régulier avec le(s) locataire(s) afin de le(s) associer à la démarche ESG de l'actif en travaillant conjointement l'amélioration de certains indicateurs tels que notamment la consommation énergétique, l'accessibilité des bâtiments.

Poche d'actif	Note initiale	Objectif de la SCPI
Best in class	>53 /100	Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur score ESG dans le temps, voire de l'améliorer si une opportunité se présente.
Best in progress	<53/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau minimal souhaité par le fonds, c'est-à-dire 53/100 ou veilleront à augmenter de 20 points leur score ESG.

Un plan d'actions à trois ans est également formalisé en phase de gestion chaque fois que la note ESG de l'actif se dégrade en dessous de la note seuil.

Le suivi de la performance ESG des actifs immobiliers de la SCPI se fera au moyen de 8 indicateurs ESG issus de la cartographie d'Amundi Immobilier, communiqués aux associés via des reportings :

Environnement	Performance énergétique de la SCPI en kWhEF/m² par an
	Emissions de gaz à effet de serre, soit la performance carbone en kgCO2/m² par an
	Mise en place ou utilisation d'énergies renouvelables
	Mise en place de projets de végétalisation
Social	Favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo
	Capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SCPI
Gouvernance	Suivi de la notation des principales parties prenantes
	Mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques

Il existe toutefois un biais méthodologique lié à l'utilisation de données provenant de prestataires externes. En effet, l'évaluation des critères ESG est réalisée sur la base d'une grille co-construite par la Société de Gestion et un auditeur technique, en fonction des critères quantitatifs et/ou qualitatifs jugés les plus pertinents, et alimentée à l'aide des données fournies par cet auditeur permettant d'attribuer une note à chaque immeuble.

• Principales Incidences Négatives

Les Principales Incidences Négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés, du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption.

Amundi Immobilier prend en compte les Principales Incidences Négatives obligatoires issues du l'Annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 via une combinaison d'approches : la notation ESG des immeubles, l'intégration dans le processus d'investissement de la SCPI, le suivi du dialogue avec les principales parties prenantes des immeubles.

De plus amples informations sur les Principales Incidences Négatives sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

Les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI sont détaillées en annexe du présent document.

• S'agissant des actifs financiers

La trésorerie de la SCPI sera investie de manière systématique dans des OPC monétaires ayant le label ISR ou respectant eux-mêmes les critères quantitatifs issus de ce label.

1.2.3 Délégation de gestion

Dans le respect des conditions prévues à l'article 318-62 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion a délégué au Délégataire les décisions d'investissement, de désinvestissement et de gestion de certains actifs immobiliers.

La poche des actifs immobiliers dont la gestion est déléguée couvre les actifs immobiliers répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- leur valeur (hors droit et hors taxe), au jour de leur acquisition, n'excède pas 30 millions d'euros (hors taxe et hors droit), ou 50 millions d'euros (hors taxe et hors droit) lorsque l'opération concerne l'acquisition ou la cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers en bloc ; et
- ils sont situés en France Métropolitaine, hors région Île-de-France ; (la "Poche Déléguée").

Tous les autres actifs immobiliers ne répondant pas à ces conditions cumulatives et qui sont susceptibles d'entrer dans la stratégie d'investissement de la SCPI relèvent de la compétence exclusive de la Société de Gestion (la "Poche Non Déléguée"), c'est-à-dire les actifs :

- dont la valeur (hors droit et hors taxe), au jour de leur acquisition, est supérieure à 30 millions d'euros (hors taxe et hors droit), ou à 50 millions d'euros (hors taxe et hors droit) lorsque l'opération concerne l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers en bloc, quelle que soit la localisation géographique de l'actif ou son origine ; ou
- situés dans l'Union européenne hors France métropolitaine, ou dans la région Île-de-France.

En ce qui concerne la recherche (sourcing) des actifs immobiliers ou du portefeuille d'actifs immobiliers : les actifs immobiliers ou le portefeuille d'actifs immobiliers pourront être identifiés (sourcés) notamment auprès d'exploitants ou de promoteurs. Si un actif immobilier identifié (sourcé) par le Délégataire (ou inversement par la Société de Gestion) excède (ou inversement entre dans) les critères de la Poche Déléguée, le Délégataire (ou inversement la Société de Gestion) fera tout son possible pour que le dossier puisse être repris par la Société de Gestion (ou inversement le Délégataire), sauf à ce que l'actif identifié (sourcé) puisse être alloué à l'un des autres fonds de la Société de Gestion ou du Délégataire selon les cas et ceci dans le respect des procédures relatives aux règles d'acquisition et d'attribution d'actifs immobiliers propres à la Société de Gestion et au Délégataire.

1.2.4 Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

La SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 21 juin 2022 à recourir à l'endettement bancaire et non-bancaire, direct et indirect, en ce compris les opérations de crédit-bail, en vue de financer ses investissements et à réaliser des opérations à terme (en ce compris, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)), le tout dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris, s'agissant de l'endettement, la valeur de l'actif à financer).

Cette limite d'engagement s'apprécie en prenant en compte la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et en déduisant la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

2. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RGAMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3. CAPITAL SOCIAL

3.1 Capital social initial et effectif

Le capital initial d'un million, cent soixante-sept mille, neuf cent quarante (1.167.940) euros divisé en cinq mille soixante-dix-huit parts (5.078) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150) euros a été entièrement souscrit et libéré par les associés fondateurs le 6 juin 2022 moyennant le prix de deux cent trente (230) euros par part, prime d'émission comprise, à savoir :

Associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
M. Michel Mas	10	1 500 €	2 300 €
M. Hervé Delaby	10	1 500 €	2 300 €
M. Dominique Duthoit	10	1 500 €	2 300 €
M. Daniel Georges	10	1 500 €	2 300 €
M. Jean-Pierre Marc	10	1 500 €	2 300 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes-Provence	419	62 850 €	96 370 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur	419	62 850 €	96 370 €
Crédit-Agricole des Savoie Capital	419	62 850 €	96 370 €
Crédit Agricole Languedoc Patrimoine	419	62 850 €	96 370 €
Prestimmo	419	62 850 €	96 370 €
Foncière Crédit Agricole Sud Rhône Alpes	419	62 850 €	96 370 €
FCP Acajou, représenté par Amundi Asset Management	2 514	377 100 €	578 220 €
TOTAL	**5 078**	**761 700 €**	**1 167 940 €**

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Au 31 décembre 2025, le capital social effectif est fixé à la somme de 1 061 765 euros divisé en 212 353 parts de 5 euros chacune.

3.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

3.3 Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à 150 000 000 d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, au moins quinze (15) % du capital maximum devra être souscrit par le public dans un délai d'une année suivant la date d'ouverture des souscriptions.

3.4 Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

– son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts diminué de la commission de souscription ;
  - des 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
  - le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital pourra toutefois diminuer lorsque les demandes de rachat seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et selon les modalités et conditions décrites à l'article 1.2.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tout moyen en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

– dix (10) % du capital social maximum ;

– sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

3.4.1 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate un blocage du marché primaire se manifestant par des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur non compensées par des souscriptions et demeurant non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

– l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,

– l'interdiction d'augmenter le capital effectif,

– la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, qui impose notamment qu'une Assemblée Générale Extraordinaire soit convoquée par la Société de Gestion lorsque des demandes inscrites sur le registre des retraits et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'auraient pas été satisfaites dans un délai de 12 mois.

3.4.2 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation consécutives, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession (correspondant à l'intervention de la Société de Gestion) et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession (correspondant à l'intervention de la Société de Gestion) et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

– l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts sur le marché secondaire ;

– la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue ;

– la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;

– la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

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

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. A cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers ne peut dépasser le montant de sa part dans le capital.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de commerce.

5. PRINCIPAUX RISQUES

Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 1.2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étrangers : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de liquidité : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ou obtenir le retrait de ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire tel que décrit au Chapitre II – Paragraphe 2 ci-après). D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI peut être exposée à un risque de change accessoire pour la part des investissements effectués dans les pays hors de la Zone Euro. Les instruments utilisés pour la couverture du risque de change sont des dérivés simples (tels que change à terme, swaps de change, caps, floors ou tunnels, par exemple).

Risque de taux : Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. Les instruments utilisés pour la couverture du risque de taux sont des contrats sur instruments financiers à terme simples (tels que swaps, caps ou tunnels de taux d'intérêt, par exemple).

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers), et plus généralement de toute contrepartie avec laquelle la SCPI à des relations d'affaires conduisant à un défaut de paiement, qui peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

La Société de Gestion et le Délégataire intègrent dans leurs décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable

6. VALORISATION DE LA SCPI

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise sur site tous les cinq ans, actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

Les experts externes utilisent généralement au moins deux méthodes d'évaluation des actifs parmi les suivantes :

- l'approche par le revenu

- **Capitalisation,** fondée sur la capitalisation d'un taux de rendement et d'un loyer ; des ajustements à cette valeur capitalisée sont effectués (franchises de loyer, sur/sous-loyer, capex, etc.) ;
- **Discounted Cash-Flow (DCF),** ou actualisation des flux futurs, consistant en l'actualisation (via un taux d'actualisation) de flux financiers futurs fondés sur les hypothèses considérées comme probables par l'expert ;

- la comparaison, sur la base de références de marché considérées comme comparables.

Le choix méthodologique tient compte des caractéristiques de l'actif (typologie, localisation, état locatif, etc.).

La Société de Gestion analyse les évaluations des immeubles réalisées par les experts externes et détermine la valeur des immeubles sur la base de ces évaluations. La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des immeubles détenus. Des écarts peuvent être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par les experts externes.

L'évaluation des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière non contrôlées (mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier) dans lesquelles la SCPI détient une participation se fonde sur l'actif net réévalué par part, communiqué par les sociétés non contrôlées.

Les parts, actions ou titres des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), des organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative disponible.

Les parts des SCPI tierces détenues par la SCPI sont évaluées :

- pour les parts de SCPI à capital variable : sur la base de la dernière valeur de retrait ;
- pour les parts de SCPI à capital fixe : sur la base de la valeur de réalisation ou des dernières confrontations sur le marché secondaire.

La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur des parts, actions ou titres de sociétés ou d'organismes de placement collectif cités ci-dessus, dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire financier, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de gestion a minima à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

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

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre d'un dispositif similaire à celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

7. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription

Conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, il est remis à chaque souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

– les statuts de la SCPI ;
– la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
– le bulletin de souscription, établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur ;
– le rapport annuel du dernier exercice ; et
– le dernier bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

Ce dossier de souscription comprend également le document d'information clés.

Le rapport annuel et le bulletin semestriel susmentionnés sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF ou sont mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription.

La Société de Gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs gratuitement l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées. Le bulletin de souscription comprend la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits.

2. Modalités de versement du montant de souscription

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin 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 intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI. En cas de manquement à cette obligation, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra "Avertissement") :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ; et
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3. PARTS SOCIALES

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est fixée à cinq (5) euros.

3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts.

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

A la demande écrite d'un associé, des attestations de propriété des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première augmentation de capital, est fixé à une (1) part.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors US Persons.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront :

* pour les bulletins relatifs aux marchés des parts, reçus par :

AMUNDI IMMOBILIER
Marché des parts TSA 46002
26906 VALENCE CEDEX 9

* le reste des courriers (y compris en matière de succession), reçus par :

AMUNDI IMMOBILIER
Gestion des associés TSA 56003
26906 VALENCE CEDEX 9

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte bancaire de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription.

Le bulletin de souscription ne pourra être pris en compte que s'il est considéré par la Société de Gestion comme étant complet et accompagné des pièces jointes nécessaires à son traitement. La Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire au traitement du dossier, notamment au regard

de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels évènements.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein des agences bancaires proposant cette pratique.

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel est intervenue la souscription.

Les parts souscrites sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et publient, à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'Assemblée Générale des associés. La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la dernière valeur de reconstitution connue. La valeur de reconstitution est établie à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Economie.

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

Au 30 juin 2025, ces valeurs sont les suivantes :

Valeur de réalisation : 41,3 millions d'euros

Valeur de reconstitution : 46,9 millions d'euros

7.2 Prix de souscription

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission, comprenant la commission de souscription, telle que précisée au Chapitre III - Frais et commissions, ci-après.

A compter du 1er mai 2026 et jusqu'au 31 décembre 2026, le prix de souscription d'une part de la SCPI s'établit à 239,60 € et se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	cinq (5) euros
Prime d'émission	deux cent trente-quatre euros et soixante centimes (234,60 €) dont neuf euros et soixante centimes (9,60 €) correspondant à la commission de souscription
Prix de souscription	deux cent trente-neuf euros et soixante centimes (239,60) euros

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc... y afférents ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver les intérêts des associés anciens.

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription ou (ii) que des 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information.

7.3 Apports en nature

Il peut être procédé au profit de la SCPI à des apports en nature d'actifs répondant aux conditions de l'article L.214-115 1°, 2° et 3° du Code monétaire et financier.

En cas d'apports en nature, un commissaire aux apports est désigné par le président du tribunal judiciaire statuant sur requête de la Société de Gestion. Le Commissaire aux Apports est choisi à partir de la liste des Commissaires aux Comptes prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce.

Le Commissaire aux Apports peut se faire assister par un ou plusieurs experts qu'il choisit et dont les honoraires sont à la charge de la SCPI.

Le Commissaire aux Apports apprécie la valeur des apports en nature et établit un rapport. Ce rapport est déposé à l'adresse du siège social de la SCPI huit jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur l'évaluation des apports en nature. Elle ne peut les réduire qu'à l'unanimité de tous les souscripteurs. A défaut d'approbation expresse des apporteurs, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

8. AGRÉMENT DES SOUSCRIPTEURS

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, toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum, soit deux cent cinquante millions (250 000 000) euros prime d'émission incluse, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit trente-sept millions cinq cent mille (37 500 000) d'euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI serait dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant un montant trente-huit millions six cent soixante-sept mille neuf cent quarante (38 667 940 €) euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 14 février 2022 par Amundi Finance (la "Banque").

La garantie bancaire pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- après la remise par la SCPI à la Banque :
  - du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ilsont titulaires.

Cette garantie bancaire deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15 %) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux Comptes auprès de l'AMF et le Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

10. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

11. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. 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 "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La Société de Gestion de la SCPI impose des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person". Elle peut notamment opérer le rachat forcé des parts détenues par une "US Person", ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une "U.S. 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 SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

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

12. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

13. RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT "RÈGLEMENT DISCLOSURE")

En tant qu'acteur des marchés financiers, la Société de Gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit "Règlement Disclosure").

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement Disclosure), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement Disclosure) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement Disclosure).

Comme indiqué dans le paragraphe 1.2.2. Politique d'investissement ci-dessus, la SCPI promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement Disclosure.

14. RÈGLEMENT (UE) 2020/852 (DIT " RÈGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ") SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT À FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE RÈGLEMENT DISCLOSURE.

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux : (i) atténuation des changements climatiques, (ii) adaptation aux changements climatiques, (iii) utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines, (iv) transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage), (v) prévention et contrôle de la pollution, (vi) protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux (principe " do no significant harm " ou " DNSH "), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxonomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxonomie, la Société de Gestion s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

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

La Société de Gestion fait ses meilleurs efforts pour divulguer cette proportion d'investissements dans des activités économiques durables sur le plan environnemental. A ce stade, la Société de Gestion s'engage sur un degré d'alignement du portefeuille sur les activités économiques durables sur le plan environnemental de 0 % du portefeuille de la SCPI.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

(i) la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion :
   a. la demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
   b. pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la Société de Gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.1.2 ci-après,

Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.5 ci-dessous), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, les marchés primaire et secondaire ne pouvant fonctionner qu'alternativement et non cumulativement ;

(ii) la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1 Principe du retrait

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

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. Les parts remboursées sont annulées.

1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la Société de Gestion en cas de circonstances exceptionnelles, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La modification de la période de compensation fera l'objet d'une décision de la part de la Société de Gestion dans le cadre de laquelle les motifs de ce changement de périodicité seront présentés. Les associés seront informés de cette modification par tout moyen.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours.

Ainsi, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés au cours de la période de compensation en cours.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Conformément à l'article 422-231, l'assemblée générale décide de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et fixe les limites et critères d'utilisation du fonds de remboursement et délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'Assemblée Générale à hauteur de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, conformément à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite du plafond fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le

patrimoine et sans qu'aucune autorisation supplémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire.

L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

En cas de mise en œuvre du fonds de remboursement, les associés seront remboursés chronologiquement, conformément au rang auquel ils sont inscrits sur le registre des retraits. Les ordres qui ne pourraient pas être exécutés par l'intermédiaire du fonds de remboursement (ou les associés qui n'auraient pas souhaité avoir recours à ce dernier mécanisme pour obtenir le rachat de leurs parts) conserveront donc leur rang et leur antériorité.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement la situation des associés en attente de retrait et le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'article 1.5, qui interviendra lorsque les ordres en attente depuis plus de 12 mois représenteront au moins 10 % des parts émises par la SCPI.

Les sommes disponibles sur le fonds de remboursement peuvent être reprises dans les conditions prévues à l'article 422-233 du RGAMF.

1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré - 1er sorti".

1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait peuvent également être transmises par courrier simple ou par courriel.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

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

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;
- le bulletin de retrait ne pourra être pris en compte que s'il est considéré par la Société de Gestion comme étant complet et accompagné des pièces jointes nécessaires à son traitement. La Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire au traitement du dossier, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

1.2.2. Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

1.2.3. Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

Conformément à l'article 422-231 du RGAMF, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra autoriser la création et donner pouvoir à la Société de Gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 ci-dessus.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

Après la dotation effective de ce dernier telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la Société de Gestion estimera nécessaire d'utiliser le fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la "Date d'Envoi"), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1 % du montant total de la capitalisation de la SCPI sur la base du dernier bulletin d'information semestriel ;
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.3 "prix de retrait", auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera selon les modalités et le calendrier indiqués dans le courrier, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la Société de Gestion, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, ce dernier sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la Société de Gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la Société de Gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés dans les conditions décrites ci-dessus pourront lui être adressées par les associés. Celles-ci seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour ouvré de chaque mois.

Les sommes disponibles sur le fonds de remboursement peuvent être reprises dans les conditions prévues à l'article 422-233 du RGAMF.

1.2.4. Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant le retrait sur le registre des associés.

1.3 Prix de retrait

1.3.1. Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes incluses (TTI).

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

1.3.2. Retrait non-compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, le cas échéant. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf autorisation préalable de l'AMF.

1.4 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public semestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins semestriels d'information.

La Société de Gestion présentera au Conseil de Surveillance préalablement à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes annuels, un rapport sur le marché des souscriptions et des retraits de l'exercice écoulé.

1.5 Blocage des retraits

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

Conformément à l'Article 8.3 des statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'article 2 ci-après.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

En cas de blocage des retraits dans la situation visée au présent article 1.5 et d'ouverture d'un marché secondaire, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés. Les associés pourront alors décider de passer un ordre sur le marché secondaire. Toutefois, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du Code monétaire et financier, tel que décrit ci-après.

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider notamment de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

2. CESSION DES PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le RGAMF et de l'Instruction de l'AMF.

2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

2.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre.

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

2.2.2 Durée de validité des ordres

Les ordres de vente ont une durée de validité de douze (12) mois, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

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

2.2.3 Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de Gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

2.2.4 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n°2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente, à savoir :

- numéro de l'ordre ;
- nom de la SCPI ;
- nombre de parts ;
- sens de l'ordre : achat ou vente ;
- prix limite ;
- durée de validité de l'ordre (pour l'achat) ;
- mode de paiement ;
- couverture (le cas échéant) ;
- frais supportés par le donneur d'ordre en cas de transaction :
  - frais perçus par le mandataire (Société de Gestion ou intermédiaire),
  - commissions de cession perçues par la Société de Gestion,
  - droits de mutation;
- identité du donneur d'ordre (nom, prénoms et adresse) ou numéro d'associé ;
- identité de l'intermédiaire (nom, établissement de rattachement le cas échéant, coordonnées) ;
- signature du donneur d'ordre (à l'exception des ordres signés électroniquement) ;
- nom et coordonnées (adresse et tél.) de la Société de Gestion avec mention de la possibilité de saisir directement la Société de Gestion pour toute information sur l'état du registre et les indicateurs valeurs de réalisation, dernier dividende annuel servi, dividende estimé.

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 ; et

– modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué à l'Article 2.5. ci-dessous.

2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire agréé par la Société de Gestion.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de Gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

• par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;

• et adressé par courrier simple, ou par courriel.

La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire 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.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

L'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

2.4 Exécution des transactions et transfert de propriété

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 bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés 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 SCPI et aux tiers.

2.5 Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

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.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment 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.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la Société de Gestion le dernier jour du mois, à dix (10) heures, au terme d'une période de confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un (1) mois.

Cette périodicité peut être modifiée par la Société de Gestion en raison de contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la Société de Gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour de la période de confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la Société de Gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour de la période de confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés à l'article 2.3 ci-dessus.

2.6 Publication du prix d'exécution

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 : la diffusion de cette information s'effectuera par le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com.

La Société de Gestion transmet 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. Ces informations sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com.

2.7 Clause d'agrément

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

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

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement

du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

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

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

2.8 Blocage du marché secondaire des parts

Ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze (12) mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10 % des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions seront réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, la Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé par écrit l'AMF.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres 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.

3. SYSTÈME MULTILATÉRAL DE NÉGOCIATION (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la Société de Gestion pourra envisager la confrontation des parts de la SCPI sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

4. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux (2) cas peuvent se présenter :

4.1 L'acquéreur est déjà associé

La cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

Néanmoins la Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire, concernant l'acquéreur et le cédant, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

4.2 L'acquéreur n'est pas associé

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion.

5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

5.1 Registre des transferts

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

5.2 Pièces nécessaires à la SCPI

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion sur le marché secondaire, la SCPI doit être en possession :

– d'un ordre de vente, signé par le cédant, (cession par le registre des ordres) ; et

– d'un ordre d'achat, signé par le cessionnaire, (par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement par un associé de gré à gré, la SCPI doit être en possession :

– de la déclaration de cession dûment enregistrée par l'administration fiscale ; et

– du ou des attestations de propriété détenues par le cédant, le cas échéant.

Pour les cessions de parts sur le marché secondaire comme de gré à gré, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, lorsqu'ils agissent dans le cadre de la tierce introduction ou de l'externalisation, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client.

Conformément à la règlementation applicable, les distributeurs sont également en charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières, et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la Société de Gestion doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement, et avoir effectué ses diligences de connaissance du client.

5.3 Effet des mutations

L'objectif (non garanti) de la SCPI est de distribuer des acomptes sur dividendes selon une périodicité trimestrielle.

Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'Assemblée Générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

CHAPITRE III - FRAIS ET COMMISSIONS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement, :

- les prix d'acquisition des biens,
- les droits immobiliers et les frais d'actes,
- les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études,
- les frais d''enregistrement, les actes notariés,
- la rémunération des intermédiaires,
- la rémunération éventuelle des membres du Conseil de Surveillance,
- l'information des associés,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes et des révisions comptables,
- les frais de comptabilité,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par les conseils et assemblées,
- les frais de contentieux,
- les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- les impôts,
- les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles,
- tous les frais liés aux prestations de property management (cf. infra), et
- toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI.

Il est précisé que la Société de Gestion n'est pas assujettie à la TVA. Les taux des commissions revenant à la Société de Gestion sont donc indiqués "TTI".

Le Délégataire est en revanche assujetti à la TVA. Les taux des commissions revenant au Délégataire sont donc indiqués "HT/TTC ".

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

Les Gestionnaires percevront une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 8 % TTI maximum pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la Société de Gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la Société de Gestion.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la Société de Gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de quatre (4) % TTI au profit de la Société de Gestion à rémunérer la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de quatre (4) % TTI pour les investissements initiés par la Société de Gestion ou de 4 % TTC (3,3 % HT) pour les investissements initiés par le Délégataire, à rémunérer la recherche des investissements, et les frais y afférents.

Les Gestionnaires se réservent en outre le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

2. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT DES PARTS

2.1 Commission de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1 % TTI maximum du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la Société de Gestion. La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).

2.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de 100 euros TTI par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de 50 euros TTI, par type d'opération.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5 % du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

2.3 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, celle-ci percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % TTI du montant de la transaction (au taux de TVA en vigueur), lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

2.4 Commission de gestion

Pour la gestion et l'administration de la SCPI (fund management) et la gestion des biens sociaux (asset management), les Gestionnaires perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération de dix (10) % maximum TTI (i) du montant des produits locatifs HT encaissés pour les actifs détenus directement ou indirectement et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la Société de Gestion ou du Délégataire, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Cette commission est répartie entre la Société de Gestion et le Délégataire selon les modalités de détermination précisées ci-après.

Cette rémunération payée par la SCPI aux Gestionnaires est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

– les prestations de fund management réalisées par la Société de Gestion, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et des retraits etc.

  La Société de Gestion à ce titre perçoit une commission de (2) % TTI maximum ;

– les prestations d'asset management permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les property managers ;

  La Société de Gestion perçoit au titre de ces prestations une commission de huit (8) % maximum TTI s'agissant des actifs de la Poche Non Déléguée.

  Le Délégataire perçoit au titre de ces prestations une commission de huit 8 % HT maximum (soit 9,96 % TTC maximum), s'agissant des actifs de la Poche Déléguée.

La Société de Gestion ou le Gestionnaire, selon que les actifs concernent la Poche Non Déléguée ou la Poche Déléguée, pourra en outre confier tout ou partie les missions suivantes à des prestataires tiers :

- des missions de property management, couvrant la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et notamment la gestion locative (quittancement et recouvrement des loyers…), le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), la gestion technique (budget pour l'année à venir, établissement du Plan Pluriannuel des Travaux, choix des intervenants, conditions des appels d'offre et des rapports d'analyse, suivi des travaux et respect du budget), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.
- et des missions de comptabilité de la SCPI et des véhicules propriétaires des actifs immobiliers détenus indirectement.

Les frais liés aux prestations de property management et de comptabilité réalisées par des prestataires tiers, seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), aux taux prévus par ces contrats, en sus de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion et/ou le Délégataire.

Ces prestataires externes sont sélectionnés par la Société de Gestion ou le Délégataire conformément à leur politique de best selection, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés par le biais d'appels d'offres dûment documentés.

2.5 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, et en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers relevant de la Poche Non Déléguée, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur ;
- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % TTI cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

S'agissant des actifs immobiliers ou des participations relevant de la Poche Déléguée, le Délégataire recevra une commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur ;
- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

Cette commission sera facturée par la Société de Gestion ou le Délégataire à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant, et prélevée par la Société de Gestion ou le Délégataire à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la Société de Gestion dans la limite de ce taux maximum. Il sera présenté chaque année au Conseil de Surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel lors de tout autre Conseil de Surveillance en cas de changement de taux en cours d'année.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

2.6 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion, ou le Délégataire s'agissant d'actifs immobiliers de la Poche Déléguée, percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), détenu directement ou indirectement, d'un montant de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

2.7 Autres rémunérations

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

2.8 Information sur les frais

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

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

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GENERALES DES ASSOCIÉS

1.1 Convocation

L'Assemblée Générale de la SCPI réunit les associés.

Conformément à l'article R. 214-136 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

– le Conseil de Surveillance ;
– un Commissaire aux Comptes ;
– un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10ème) du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ; et
– le(s) Liquidateur(s).

L'Assemblée Générale se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

1.2 Modalités de convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO, et par une lettre Ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

Conformément à l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, l'avis et la lettre de convocation indiquent :

– la dénomination de la société,
– la forme de la société,
– le montant du capital social,
– l'adresse du siège social,
– les jour, heure et lieu de l'Assemblée Générale, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolution qui seront présentés à l'Assemblée par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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 Générale, est de quinze (15) jours.

1.3 Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une Assemblée Générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Avec l'avis de convocation à l'Assemblée Générale, tout associé recevra une brochure regroupant les documents et renseignements mentionnés à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

– le rapport de la Société de Gestion ;

– le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

– le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ; et

– le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'Assemblée Générale Ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

1.4 Présence et représentation

Les associés peuvent se faire représenter aux Assemblées Générales.

Conformément à l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'Assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

A l'initiative de la société de gestion, l'assemblée générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

1.5 Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

1.6 Quorum et scrutin

L'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

1.7 Ordre du jour

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

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

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000 euros), en application de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) et sept millions six cent mille (7 600 000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros ; et
- 0,5 % pour le surplus de capital.

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

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

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

2.1 Dispositions générales

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférentes à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable déterminé par l'Assemblée Générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

2.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement d'acompte sur dividendes est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le Commissaire aux Comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'Assemblée sont versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

2.3 Provisions pour gros entretien

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le plan comptable des SCPI, défini au travers du Règlement ANC 2016-03 prévoit la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal de la SCPI et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans, et 20 % à 5 ans).

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITé

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

– la dénomination sociale de la SCPI, étant précisé que la SCPI sera distribuée sous la double marque « Amundi – Deltager » ;

– l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;

– une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur un site internet.

5. RÉGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après.

L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,20 %).

5.1.1. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Les loyers appliqués par la SCPI dans le cadre de la location des actifs immobiliers peuvent être fixes ou variables selon les éventuelles franchises qui pourraient être accordées aux locataires en début de bail, et en fonction de l'application des indices locatifs usuels dans le secteur concerné. La variation du loyer est sans lien avec le chiffre d'affaires de l'exploitant.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

A titre d'illustration, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

– les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les personnes physiques et les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable, et pour les associés personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt.

– les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les personnes physiques et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux

effectif applicable au contribuable, et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

5.1.1.1 Déficit Foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers Ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

5.1.1.2 Micro Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Duflot, Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

5.1.2. Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

Produits financiers : les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis prélèvement forfaitaire unique ("PFU") qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, sur option globale au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire ("PFNL") au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000) euros pour les contribuables célibataires ou cinquante mille (50 000) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d''une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la Société de Gestion applique le prélèvement forfaitaire.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

La Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 17,20 %.

5.1.3. Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Ce régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de Gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

5.1.4. Les plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit une imposition globale de 36,20 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention, de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et de 4 % au terme de la 22ème année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème, 1,60 % pour la 22ème année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception , la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Rappel : Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins cinq ans.

A titre d'illustration, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

5.1.5. Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

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

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux) au taux de 17,20 %, soit une imposition globale au taux de 36,20 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et de 4 % au terme de la 22e année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e, 1,60 % pour la 22e année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22e. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30 ans).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Il appartient au porteur d'effectuer le calcul de sa plus-value lors de la cession de parts de la SCPI, le cas échéant avec l'aide de son conseil fiscal.

5.1.6. Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

5.1.7. Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

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

5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France

5.2.1. Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits

financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Lorsque l'associé est une société de personnes relevant du régime de la translucidité fiscale (article 8 du CGI), l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son propre régime fiscal.

– Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du CGI ; en ce sens réponse Beauguitte, n° 18.984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 non reprise au Bofip).

5.2.2. Les plus-values

De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les plus ou moins-values imposables au nom des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI sont imposées au niveau de chaque associé, selon son propre régime fiscal.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

5.2.3. Information fiscale des associés

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

6.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des Commissaires aux Comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du Conseil de Surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

6.2 Bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivants la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre par semestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin semestriel d'information toutes les informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale Amundi Delta Capital Santé

Siège social 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Nationalité Française

Forme juridique Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants,

L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du RGAMF fixant le régime applicable aux SCPI autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

Lieu de dépôt des statuts Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

RCS RCS Paris sous le numéro 914 946 611.

Objet social La SCPI a pour objet :

– l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,
– l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RGAMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés qu'elle détient dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Durée de la SCPI La SCPI est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social Du 1er janvier au 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la SCPI le 27 juin 2022, et se terminera le 31 décembre 2022.

Capital social initial Sept-cent soixante et un mille sept-cents (761.700) euros

Capital social effectif Au 31 décembre 2025, le capital social effectif s'élève à 1 061 765 euros divisé en 212 353 parts de 5 euros chacune.

Capital social minimum Sept cent soixante mille (760 000) euros.

Capital social maximum Cent cinquante millions (150.000.000) d'euros.

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Siège social 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Nationalité Française

Forme juridique Société par actions simplifiée

RCS 315 429 837 RCS PARIS

Capital social 16 684 660 €

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ trois millions cinq cent trente-cinq mille (3.535.000) euros, suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Répartition du capital Au 31 décembre 2025 :
AMUNDI S.A. : 99,99 %
AMUNDI AM : 0,01 %

Agrément AMF n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

Objet social La Société de Gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

A titre principal :

– la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de SCPI ;
– la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

A titre accessoire :

– l'exécution de tout service ou prestation annexe à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;
– toute activité de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
– toute activité de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
– la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;
– dans les limites fixées par la législation et par le RGAMF en la matière, toute prise de participation dans le capital de toute société ainsi que la conclusion de tout autre contrat de société et acte de gestion d'actifs ;
– toute activité de commercialisation des produits dont elle est la Société de Gestion à titre principal ou par délégation ;
– et plus généralement, toute opération financière, commerciale, civile, industrielle, mobilière ou immobilière pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'accomplissement.

Direction

Président : M. Alexandre LEFEBVRE

Directeur Général : M. Antoine AUBRY

Directeur Général Délégué : Mme Amandine DUFOURT

3. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION FINANCIÈRE DE LA POCHE DÉLÉGUÉE

Société de Gestion Deltager SA

Siège social 1231 Avenue du mondial 98 - 34961 MONTPELLIER Cedex 2

Nationalité Française.

Forme juridique Société Anonyme

RCS 378 684 914 RCS Montpellier

Capital social 240 000 €

Répartition du capital DELTAGER est détenue par 6 Caisses Régionales de Crédit Agricole Mutuel, à savoir : CA Alpes Provence, CA Centre Est, CA Des Savoie, CA Languedoc, CA Provence Côte d'Azur, CA Sud Rhône Alpes

A ce jour, Amundi Immobilier et Deltager appartiennent au groupe Crédit Agricole. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon les politiques de gestion des conflits d'intérêts applicables au sein d'Amundi Immobilier et de Deltager.

Agrément AMF n° GP-14000017 en date du 23/06/2014

Objet social La Société de Gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de conseil en investissement dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toute personne physique ou morale, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

A titre principal :

– la gestion de FIA principalement sous la forme de SCPI ;

A titre ac*ction ou part de sociétés immobilières ou autre, le tout sous mandat ;

– la gérance, l'administration et la direction de toute société civile ou commerciale, le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de sociétés en participation ou de prise ou de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;
– Et plus généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit juridique, économique et financière, civile et commerciale, se rattachant à l'objet susindiqué ou à tout autre objet similaire ou connexe, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toute entreprise ou société créée ou à créer.

Direction Président du Conseil d'administration - Directeur Général : M. Serge, Joseph GAONA
Directeur Général : M. Johan SACY

4. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

Enfin, la Société de Gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :

– l'activité locative en cours ;
– les financements en cours et réalisés ;
– les opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
– les opérations de cession en cours et réalisées ;
– les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées ;
– les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

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

Composition

Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 100 parts (à l'exception des membres fondateurs de la SCPI) et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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

Nomination – Révocation – Durée des fonctions Le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents, les votes par correspondance et les votes reçus par un moyen de télécommunication électronique.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ou selon un moyen de télécommunication électronique ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par l'article 20.2 des statuts pour présenter leur candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

L'Assemblée Générale constitutive du 21 juin 2022 a désigné en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

M. Michel Mas

M. Hervé Delaby

M. Dominique Duthoit

M. Daniel Georges

Crédit Agricole Languedoc Patrimoine, représenté par M. Christophe Pouzol

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes-Provence, représentée par M. Jérôme Vuillemot

5. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes titulaire : KPMG S.A

Société d'expertise comptable et de Commissariat aux Comptes à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 5 497 100 € - Siège social : Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense Cedex

775 726 417 - RCS Nanterre

6. EXPERT IMMOBILIER

Expert immobilier : CBRE

Durée des fonctions L'expert externe en évaluation a été nommé pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

7. DÉPOSITAIRE

Dépositaire : Caceis Bank

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

8. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme Dolorès PERUJO

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information:

M. Antoine AUBRY

Visa de l'Autorite des Marches Financiers

"Par application des articles L. 411-3 9°, et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement Général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 22-09 en date du 5 juillet 2022.

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".

ANNEXE

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit:
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Identifiant d'entité juridique:
969500USQ0LGECOGBQ61

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent de bonne pratique de gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignées sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il réalisera un minimum **d'investissement durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☒ **Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 20 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

L'équipe de gestion intègre des facteurs de durabilité dans son processus d'investissement par la prise en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'analyse ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs caractéristiques sur les facteurs de durabilité. Cette analyse vise ainsi à évaluer leurs performances Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance, en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

La méthodologie d'analyse ESG en amont et la prise en compte de la notation globale ESG dans la construction du portefeuille permettent ainsi de promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance).

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne).

Cette notation a pour but d'obtenir une connaissance approfondie de la performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'ensemble du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI sur la base de 14 thématiques portant notamment sur l'eau, l'énergie, le carbone, la résilience aux changements climatiques, la santé et le bien-être des occupants, les transports, l'échange avec les principales parties prenantes de l'immeuble (notamment les property managers).

Les principaux indicateurs portent sur :

- la performance énergétique de la SPPICAV en kWhEF4 /m^2.an ;
- la performance carbone en kgCO2/m^2.an ;
- la favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo ;
- le suivi de la notation des principales parties prenantes ;
- la mise en place ou l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- la mise en place de projets de végétalisation ;
- la capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SPPICAV ;
- la mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Les objectifs des investissements durables consistent à investir dans des actifs qui répondent à deux critères :

1) suivre les meilleures pratiques environnementales et sociales du marché ; et

2) ne pas générer de produits et services qui nuisent à l'environnement et à la société.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Pour s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important (principe du « DNSH » ou Do Not Significantly Harm »), Amundi Immobilier utilise deux filtres:

- le premier filtre « DNSH » repose sur le suivi d'indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 : à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique..
- au-delà des indicateurs spécifiques des facteurs de durabilité couverts par le premier filtre, Amundi Immobilier intègre un second filtre afin de vérifier qu'un actif immobilier bénéficie d'une notation ESG compatible à la stratégie d'investissement extra-financière mise en œuvre dans le portefeuille.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288) font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées au droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

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

.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

[X] Oui

Amundi Immobilier prend en compte, dans la gestion de la SCPI les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'appuie sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier surveille annuellement tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données sont disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier pratique en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu visant à améliorer les pratiques liées à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) de ce dernier.

[ ] Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivi par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à constituer et gérer un patrimoine immobilier à usage professionnel diversifié en lien avec le secteur de la santé, des soins, du bien-être et de la dépendance, principalement en France et dans la zone euro, et à titre secondaire les autres pays d'Europe, tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection, d'analyse et de gestion des actifs.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les éléments contraignants de la SCPI sont le respect de la politique ISR d'Amundi Immobilier intégrant les règles suivantes :

- une poche en amélioration de note dite « Best in Progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil que la SCPI s'est fixée et décrite dans le Code Transparence ;
- la mise en place par la société de gestion de plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » avec une échéance à 3 ans.
- au minimum 90 % de la valeur des actifs immobiliers non cotés font l'objet d'une notation ESG ;

La SCPI bénéficie du label ISR. A ce titre, la SCPI évalue les 8 indicateurs d'impact suivants sur les dimensions E, S, G :

- la performance énergétique de la SPPICAV en kWhEF4 /m².an ;
- la performance carbone en kgCO2/m².an ;
- la favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo ;
- le suivi de la notation des principales parties prenantes ;
- la mise en place ou l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- la mise en place de projets de végétalisation ;
- la capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SPPICAV ;
- la mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il pour réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissements ?

Il n' y a pas de taux minimum engagé pour réduire la portée de ces investissements, notamment par une réduction de l'univers d'investissement.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et les respect des obligations fiscales.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétésdans lesquelles le produit financier investit ?

Nous évaluons la capacité des principales parties prenantes à contribuer à la bonne gouvernance de l'immeuble, qui garantit l'atteinte de ses objectifs à long terme. Le critère de gouvernance pris en compte est l'adhésion des property managers à la démarche ESG déployée sur l'immeuble. L'équipe de gestion s'appuie sur la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. Cette notation est fondée sur un cadre d'analyse ESG prenant en compte 14 critères, dont des critères de gouvernance. Amundi Immobilier évalue la capacité d'un actif immobilier et de son équipe de gestion à assurer un cadre de gouvernance efficace permettant l'atteinte de ses objectifs à long terme. Les sous-critères de gouvernance pris en compte sont la notation des property managers, l'existence systématique d'une évaluation de la résilience de l'immeuble au changement climatique, la réalisation d'audit de sûreté et technique et l'existence de procédures d'urgence.



L'allocation des actifs décrit la proportion des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

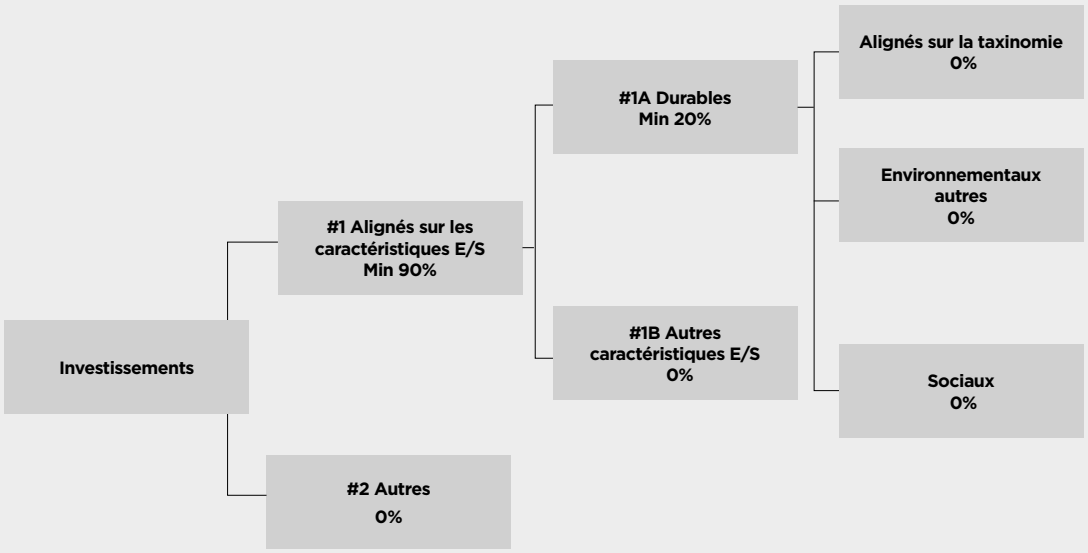
Au moins 90 % de la valeur des actifs immobiliers non cotés font l'objet d'une analyse ESG et sont donc alignés avec les caractéristiques environnementales ou sociales promues, conformément aux éléments contraignants de la stratégie d'investissement. En outre, la Société s'engage à détenir au minimum 20 % d'investissements durables comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en%:

- du chiffre d'affaires pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;;

- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;, pour une transition vers une économie verte par exemple;.

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit .



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend:

- La sous-catégorie #1A Durable couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation des produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les produits dérivés ne sont pas utilisés afin d'atteindre l'objectif ESG de la SCPI.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ne dispose actuellement d'aucun engagement minimum en faveur d'investissements durables avec un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE. La SCPI ne s'engage pas à réaliser des investissements conformes à la taxinomie de l'UE dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire comme illustré ci-dessous.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètent en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solution de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleurs performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations que les obligations souveraines.





* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif social.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Aucun investissement dans cette catégorie n'est prévu.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

N/A

1 Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis sans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Un indice spécifique est-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

N/A

Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

N/A

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?

N/A

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

N/A

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

N/A



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
https://www.amundi-immobilier.com/Local-Content/Producsheet/SCPI/Amundi-Delta-Capital-Sante

STATUTS

Mis à jour le 25 juin 2026

TITRE I
FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

1. FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (le "RG AMF") fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

2. OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;
- détenir des dépôts et des liquidités,
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

3. DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE.

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

4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Île-de-France par simple décision de la Sociétéde Gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

5. DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS

6. CAPITAL SOCIAL

• Capital social effectif

Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré, est fixé à la somme de sept cent soixante-et-un mille sept cents (761.700) euros divisé en cinq mille soixante-dix-huit (5.078) parts de cent cinquante (150) euros chacune, numérotées de un (1) à cinq mille soixante-dix-huit (5.078), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés fondateurs	Nombres de Parts souscrites	Capital social initial
M. Michel Mas	10	1.500 €
M. Hervé Delaby	10	1.500 €
M. Dominique Duthoit	10	1.500 €
M. Daniel Georges	10	1.500 €
M. Jean-Pierre Marc	10	1.500 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes-Provence	419	62.850 €
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur	419	62.850 €
Crédit Agricole des Savoie Capital	419	62.850 €
Crédit Agricole Languedoc Patrimoine	419	62.850 €
Prestimmo	419	62.850 €
Foncière Crédit Agricole Sud Rhône Alpes	419	62.850 €
FCP Acajou, représenté par Amundi Asset Management	2.514	377.100 €
TOTAL	**5.078**	**761.700 €**

Ils ont versés, en sus du nominal, une prime d'émission de quatre-vingt (80) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à un million, cent soixante-sept mille neuf-cent quarante (1.167.940) euros, dont quatre-cent six mille, deux-cent quarante (406.240) euros de prime d'émission.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire en date du 19 juin 2025 a décidé de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 5 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte prime d'émission.

• Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

• Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à cent cinquante millions (150.000.000) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts diminué de la commission de souscription ;
  - des 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, lorsque les demandes de retrait seront prises en contrepartie d'une souscription correspondante, sauf si ce retrait compensé par une souscription se réalise, par l'intermédiaire des fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des mois précédant la période de compensation en cours. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

8. RETRAIT DES ASSOCIÉS

8.1 Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par courrier simple ou par courriel.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

8.2 Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais.

• Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

• Retrait non-compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur à la dernière valeur de réalisation

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf autorisation préalable de l'AMF.

8.3 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

8.4 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de compensation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

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

9. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

• Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

• Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts pour tout nouvel associé est précisé dans la note d'information.

• Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

La valeur de reconstitution de la Société est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à ladate de clôture de l'exercice.

• 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, toute demande de souscriptions de parts de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

10. PRIME D'ÉMISSION

La Société de Gestion peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc… y afférents ;
  - les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information.

11. PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis, et de leur inscription sur le registre des associés.

Sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions

de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

A la demande écrite d'un associé, des attestations de propriété des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces attestations sont incessibles.

Les attestations de propriété, s'il en est créé, devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'une attestation de propriété de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Une nouvelle attestation de propriété de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivrée.

12. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Dans le cadre de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

13. DÉCÈS ET 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, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou les ayants droits sont des US PERSONS telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, 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.

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

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

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

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

14. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois au cours de laquelle la cession intervient.

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

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 même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Par ailleurs, la Société sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

Si, en cours de détention, il advenait que les Associés deviennent une US PERSON telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, 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.

15. TRANSMISSION DES PARTS

15.1 Transmission entre vifs

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

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

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

Toute transmission de parts à une US PERSON telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

15.1.1 Cession par confrontation sur le marché secondaire

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.3 des Statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

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

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

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

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

15.1.2 Cession de gré à gré

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la "Demande d'Agrément").

Dans les deux mois de la réception de la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions de la Société de Gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

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

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2365 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

15.1.3 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la Société de Gestion pourra envisager la confrontation des parts de la Société sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

15.1.4 Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

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

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information à l'AMF, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

15.2 Transmission par décès

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

À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un certificat de mutation notarié.

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

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

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

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US PERSONS telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, 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.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

16. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'AMF. Amundi Immobilier dont le siège social est sis 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 315 429 837, agréée comme Société de Gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GP-07000033, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société (La "Société de Gestion").

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée Générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

17. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- elle représente la Société aux Assemblées Générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites Assemblées Générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de Gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

18. DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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

19. AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais de tenue de comptabilité et d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, et à la gestion technique non-refacturable du fait de la vacance, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

20. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

20.1 Commission de gestion

La Société de Gestion et les éventuels délégataires perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix (10) % maximum toutes taxes incluses (TTI) du montant :

- des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation ;
- des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

20.2 Commission de cession ou de retrait des parts

20.2.1 Commission de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1 % TTI maximum du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la Société de Gestion.

20.2.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion :

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de 100 euros TTI par type d'opération ;
- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de 50 euros TTI par type d'opération.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5 % du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

20.2.3 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, celle-ci percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % TTI du montant de la transaction (au taux de TVA en vigueur), lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

20.3 Commission de souscription

La Société de Gestion et les éventuels délégataires, percevront une commission de souscription de huit (8) % maximum TTI du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux, dont les modalités sont précisées dans la note d'information.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la Société de Gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la Société de Gestion.

20.4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers relevant de la Poche Non-Déléguée, il sera facturé une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix de vente ;
- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % TTI maximum cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

S'agissant des actifs immobiliers ou des participations relevant de la Poche Déléguée, le Délégataire recevra une commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) maximum du prix de vente net vendeur ;
- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) maximum du prix d'acquisition net vendeur ;

Ces commissions seront facturées par la Société de Gestion ou le Délégataire à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant, et prélevées par la Société de Gestion ou le Délégataire à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

20.5 Commission de financement

Une commission de financement d'un montant de 0,20 % TTI du montant du prêt bancaire négocié par la Société de Gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.

20.6 Frais de gestion des participations

La Société de Gestion peut percevoir des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation d'un montant de 10.000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

20.7 Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion, ou le Délégataire s'agissant d'actifs immobiliers de la Poche Déléguée, percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la Société), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

20.8 Information concernant les différentes commissions

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

21. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

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

TITRE IV
CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

22. CONSEIL DE SURVEILLANCE

22.1 Composition

Le Conseil est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cent (100) parts, à l'exception des premiers membres du Conseil de Surveillance, et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 22.2 ci-dessous, devra communiquer à la Société de Gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

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

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

22.2 Nomination - révocation - durée des fonctions

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société pour une durée de trois (3) ans.

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

Les membres du Conseil de Surveillance seront renouvelés intégralement tous les trois ans.

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

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

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

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

22.3 Budget de fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

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

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

22.4 Bureau du Conseil de Surveillance

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

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

En cas d'absence du président et des vice-présidents, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. En cas d'absence du secrétaire, ou en complément de celui-ci, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance un secrétaire de séance qui peut être choisi parmi les membres du Conseil de Surveillance ou en dehors d'eux.

22.5 Modalités de convocation et de réunion du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance assistent aux réunions du Conseil de Surveillance physiquement en tout lieu indiqué dans la convocation.

Il peuvent également assister au Conseil de Surveillance par visioconférence sur proposition de la Société de Gestion ou, à défaut, sur demande préalable au président du Conseil de Surveillance ou à la Société de Gestion avec un préavis compatible avec l'utilisation de la visioconférence et notamment la mise à disposition des lieux équipés. En cas de refus, le président ou la Société de Gestion doit justifier son refus par une impossibilité matérielle ou technique.

Ils peuvent, dans les mêmes conditions, participer aux réunions du Conseil de Surveillance par d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion, dans les mêmes conditions.

Toutefois, ne peuvent être organisées par moyens de visioconférence ou de télécommunication et continuent à requérir la présence physique effective des membres en un seul et même lieu, les réunions relatives aux décisions suivantes :

– la cooptation, révocation et fixation de la rémunération des membres du Conseil ;

– l'arrêté des comptes et du rapport annuel.

Toutefois, lorsque le Conseil de Surveillance se réunit physiquement, les membres présents en visioconférence ne sont pas réputés présents pour le calcul du quorum et n'ont pas droit aux jetons de présence.

Un membre participant à la réunion par visioconférence ou autre moyen de télécommunication ne peut représenter un autre membre.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance et qui mentionne le nom des membres présents ou représentés. Il mentionne également le nom des membres ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le procès-verbal de chaque séance indique également le nom des membres présents, représentés, excusés ou absents. Il précise le nom des membres ayant participé à la réunion par voie de visioconférence ou de télécommunication. Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

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

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

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

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice est présente ou représentée.

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

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

22.6 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

– d'assister la Société de Gestion,

– de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,

– d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la Société,

– de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale,

– en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

Chaque année, la Société de Gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

Enfin, la Société de Gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :

– l'activité locative en cours ;

– les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ;

– les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ;

– les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ;

– les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ;

– les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

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

22.7 Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

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

22.8 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

23. COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés. Ils sont toujours rééligibles.

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

24. 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'AMF.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le RGAMF et les positions adoptées par l'AMF.

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-10 du Code monétaire et financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

25. EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert immobilier externe ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise à la fréquence prévue par la règlementation. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour la durée prévue par la réglementation.

TITRE V
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

26. ASSEMBLÉE GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

– par le Conseil de Surveillance ;

– par le ou les Commissaires aux Comptes ;

– par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;

– par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"Extraordinaires" dans les autres cas et en particulier en cas de modification des statuts.

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 14 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

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

Tout associé peut voter par correspondance.

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

27. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour la durée prévue par la règlementation.

Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

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

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

Elle autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la Société de Gestion considèrerait comme nécessaire.

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 la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

28. ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

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

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

29. CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

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

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

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

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

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

30. COMMUNICATIONS

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

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, la Société de Gestion adresse une convocation à chaque associé et adresse ou met à disposition sur son site internet les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée Générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

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

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

La Société de Gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le bulletin semestriel d'information des :

- opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- opérations de cession en cours et réalisées ;
- opérations de d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées.

La Société de Gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le rapport annuel des financements en cours et réalisés.

TITRE VI
AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

31. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

32. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

La prime d'émission visée à l'article 10 des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

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

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

33. REPARTITION DES RESULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'Assemblée 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 ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

TITRE VII
DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 28 ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VIII
CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

34. CONTESTATIONS

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

35. ÉLECTION DE DOMICILE

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

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE
Société Civile de Placement Immobilier - VISA AMF SCPI N°22-09 du 05 juillet 2022
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 914 946 611 RCS PARIS
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26 juin 2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
© Crédits photos : GettyImages - Conception graphique : Atelier Art'6.