PREMELY HABITAT 3 BBC

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
au capital de 880 000 €
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris
533 602 819 RCS PARIS

Société en liquidation

NOTE D'INFORMATION

Date de mise à jour 21/11/2025

Les règles fiscales rappelées dans la présente note à la section « Régime fiscal » sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en 2011. Les associés sont invités à consulter le Rapport Annuel et la Fiche Fiscalité publiés sur le site internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com pour connaître les règles fiscales actuellement en vigueur.

AVERTISSEMENT

- Facteurs de risque

INTRODUCTION

- Renseignements sur les fondateurs
- Politique d'investissement de la SCPI
- Objectifs de rentabilité
- Capital social initial
- Responsabilité des associés
- Valorisation de la SCPI

Chapitre I – Conditions Générales de souscription des parts

- Composition du dossier de souscription
- Modalités de souscription
- Parts sociales
- Nombre minimum de parts à souscrire
- Lieu de souscription et de versement
- Jouissance des parts
- Détails des conditions de la 1ère souscription ouverte au public
- Garantie bancaire
- Règlement « Disclosure »

Chapitre II – Modalités de cession des parts

- Les ordres d'achat et de vente
- Frais de transaction
- Confrontation et fixation du prix d'exécution
- Publication du prix d'exécution
- Exécution des transactions et transfert de propriété
- Clause d'agrément
- Blocage du marché des parts
- Cessions de gré à gré
- Dispositions générales aux transactions

Chapitre III – Frais

Chapitre IV – Fonctionnement de la Société

- Régime des assemblées
- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices
- Provisions pour gros travaux
- Conventions particulières
- Démarchage et Publicité
- Régime fiscal
- Modalités d'information

Chapitre V – Administration - Contrôle – Information de la Société

- La Société
- Conseil de Surveillance
- Commissaires aux Comptes
- Expert Externe en Evaluation
- Information

<u>Réglementation</u>

Les SCPI sont notamment régies par :

Articles 422-1 à 422-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
Articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ;
Articles L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier ;
Articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier ;
Articles 1832 et suivants du Code Civil ;

L'instruction AMF 2019-04.

Le régime fiscal

Article 239 *septies* du Code Général des Impôts

Régime SCELLIER BBC

Loi de finances rectificative pour 2008 art. 31-I ;
Loi de finances rectificative pour 2009 n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 (art 39) ;
Article CGI art. 199 *septvicies*-VIII du Code Général des Impôts;
Loi de finances pour 2011 n°2010-1657 du 29 décembre 2010 (art 105).

AVERTISSEMENT

Facteurs de risques

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier » BBC (Bâtiment Basse Consommation), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV, paragraphe « régime fiscal », de la présente note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la Loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 « Scellier » visé au Code Général des Impôts article 199 septvicies-VIII modifié par l'article 105 de la Loi de finances pour 2011 n°2010-1657 du 29 décembre 2010. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé par foyer fiscal à 18 000 euros plus 6% du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2011 conformément à l'article 200-0 A du Code générale des impôts ;

- 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 ;

    - il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements financé par la souscription des parts concernées restant à louer et ce, quelle que soit la date d'acquisition du bien, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; le délai de détention des parts est estimé à environ 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

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

- l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit "Scellier BBC" ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement restant à louer par la SCPI ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

- 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.

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance. Pendant une période de 24 mois à compter de la fin de la période de souscription, qui correspond à la constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2014 ;

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

Ainsi la rentabilité d'une SCPI « Scellier » BBC ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

INTRODUCTION

■ RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC est créée le 15 juillet 2011, à l'initiative d'AMUNDI IMMOBILIER, pour offrir à la clientèle du Groupe CREDIT AGRICOLE et d'autres réseaux bancaires le bénéfice de l'avantage fiscal instauré dans le cadre du dispositif fiscal « Scellier » figurant à l'article 199 *septvicies* du Code Général des Impôts, décrit en page 21 de la présente note.

La société de gestion désignée dans les statuts est la Société AMUNDI IMMOBILIER société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000033, en date du 26 juin 2007.

Le capital initial de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, soit huit cent quatre-vingt mille euros, divisé en 500 parts, chacune au nominal de 1 760 €, augmenté d'une prime d'émission de 240 € par part, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :
- Amundi, représentée par Jean-Paul Mazoyer
- Amundi Alternative Investment Holding, représentée par Fathi Jerfel
- Amundi Alternative Investment SAS, représentée par Fathi Jerfel
- Amundi Private Equity Funds, représentée par Corinne Ferrière
- Amundi Immobilier, représentée par Nicolas Simon
- Amundi India Holding, représentée par Jean-Paul Mazoyer

Chacune pour 5 parts,
Et la société Amundi Group, représentée par Jean-Paul Mazoyer, pour 470 parts.

Les fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 31 mai 2011.

Les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

■ POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Conformément aux dispositions de la loi ''Scellier'' le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement mais la société de gestion n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter. Le patrimoine investi répondra au label BBC (Bâtiments Basse Consommation) mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique", cette disposition environnementale permettra aux souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % contre 13 % pour les logements locatifs non éligibles au label BBC, pour les souscriptions réalisées en 2011.
La SCPI constituera son patrimoine immobilier essentiellement à Paris/Région parisienne et dans certaines grandes métropoles régionales en sélectionnant des programmes visant à assurer une diversification des investissements.
La Société de gestion prend l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers fixés par la loi.

La durée de vie de la société sera de 15 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, réaliser les travaux et louer les biens jusqu'à une durée maximale de 9 ans, suivant les engagements de location pris) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au terme de cette période de 9 ans, l'ensemble du patrimoine immobilier sera revendu. La vente d'actifs immobilier pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans dans le paragraphe « Facteurs de Risques ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

■ POLITIQUE DE GESTION

En choisissant la SCPI PREMELY Habitat 3 BBC, vous marquez également votre préférence pour une politique d'investissement qui vise à concentrer les acquisitions sur des biens correspondant aux besoins en logements des familles en France. Ces besoins sont détectés et identifiés par les études réalisées par les équipes de Recherches et Stratégie de la Société de gestion, qui alimentent tout le processus de sélection et d'investissement selon des critères précis :

- Critères géographiques : biens immobiliers situés dans les bassins de forte activité économique (Paris, Région parisienne, Grandes métropoles régionales), principalement sur les zones A, A bis et B1, selon le zonage établi par le décret du 22/12/2010, connaissant des carences en biens locatifs.

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

- Critères de sélection des constructions à faible consommation énergétique : PREMELY Habitat 3 BBC entre dans le cadre du régime « Scellier BBC ». Les biens immobiliers sont labellisés BBC (cf encadré ci-dessous) et offrent une grande performance énergétique grâce à une isolation thermique optimisée, une bonne perméabilité à l'air, un système de ventilation efficace et l'utilisation des énergies renouvelables.

- Cette sélectivité est réalisée en vue de maximiser le taux d'occupation locatif des immeubles, leur prix et leur liquidité au moment de la revente. Il est toutefois rappelé que ni le rendement ni le capital de la SCPI ne sont garantis. Ils dépendent de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier résidentiel en France.

La mise en œuvre opérationnelle de cette politique d'investissement fait appel à :

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

■ OBJECTIFS DE RENTABILITE

La SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

Revenus potentiels

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

- Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine pendant une période estimée à 24 mois. Les revenus financiers potentiels de la SCPI sont produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La SCPI ne perçoit pendant cette période que des produits financiers potentiels issus de ses placements.
- Dans un deuxième temps, la SCPI commence à percevoir progressivement des revenus potentiels provenant des loyers issus des premières mises en location et exploitation d'immeubles constituant son patrimoine.

L'affectation du résultat est soumise au vote des associés lors de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes.

Au terme de la 4ème année à compter de la fin de la période de souscription, une fois la totalité des immeubles livrés et loués, la SCPI aura atteint son potentiel maximum de distribution, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

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

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC est fixé à huit cent quatre-vingt mille euros (880 000€), divisé en cinq cent (500) parts de mille sept cent soixante euros (1 760€) de valeur nominale, réparti entre les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital
Amundi	5	8 800
Amundi Alternative Investment Holding	5	8 800
Amundi Alternative Investment SAS	5	8 800
Amundi Private Equity Funds	5	8 800
Amundi Immobilier	5	8 800
Amundi India Holding	5	8 800
Amundi Group	470	827 200
TOTAL	**500**	**880 000 €**

Les associés fondateurs ont versé, en sus, une prime d'émission de deux cent quarante euros (240€) pour chaque part souscrite et intégralement libérée en vue de couvrir notamment les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les frais d'acquisition.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

De manière dérogatoire au paragraphe précédent, les statuts de la SCPI prévoient cependant, conformément à la loi, que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Cette responsabilité limitée de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital social permet l'offre au public de parts de la SCPI. En effet, depuis le 1er aout 2005, seules peuvent faire l'objet de démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part au capital.

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

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 par un expert externe en évaluation, conformément à la règlementation applicable.

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

Conformément à l’article L.214-109 du Code monétaire financier, 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 dès lors que la société civile de placement immobilier est à capital fixe et en cas d'augmentation de capital.

Chapitre I

Conditions Générales de souscription des parts

La souscription des parts de SCPI est régie par les articles 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier.

■ COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé de six documents :
• la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
• les statuts de la Société ;
• le Document d'Informations Clés en cours de validité ;
• le bulletin de souscription en triple exemplaire, dont l'un destiné à la Société, l'autre au souscripteur, le troisième, le cas échéant, pour un financement à crédit, comportant les conditions de l'émission en cours,
• le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant,
• le dernier rapport annuel, le cas échéant.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION (VERSEMENT ET MONTANT DES SOUSCRIPTIONS)

Les conditions, fixées par la société de gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.
Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.
Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

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

■ PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale
La valeur nominale des parts est de 1 760 euros.

b) Prix de souscription
La société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, , établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par l'article L214-94 du Code monétaire et financier et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur vénale des immeubles composant le patrimoine de la SCPI résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les 5 ans, avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant désigné pour quatre ans par l'assemblée générale des associés.

Le prix de souscription est constitué du nominal de la part et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription et la notice à paraître au BALO.

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des associés.

Ce montant pourra être ajusté par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

Dans le premier prix de souscription, elle s'élève à 240 euros TTC par part.

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.

c) Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.
Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.
Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la société.

■ NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de 5 parts pour une première souscription. Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

■ LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- auprès des agences du Groupe Crédit Agricole,
- auprès d'autres établissements bancaires et distributeurs autorisés,
- auprès de conseillers en gestion de patrimoine indépendants habilités et mandatés par la Société de gestion.

■ JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.
Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les parts porteront jouissance à compter du 1er jour du mois suivant le mois au cours duquel intervient l'acquisition.

Pendant la phase de constitution du patrimoine estimée à 24 mois, la SCPI ne percevra que des produits financiers potentiels issus de ses placements, et ne percevra pas ou peu de recettes locatives et financières.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. Cette transcription sur le registre constitue l'acte de cession et confère la propriété des parts.

■ DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Montant nominal :
L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 880 000 EUROS (hors prime d'émission) à 168 080 000 EUROS (hors prime d'émission), par la souscription continue de 95 500 nouvelles parts, plus 22 920 000 EUROS de prime d'émission. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 168 080 000 EUROS, soit 191 000 000 EUROS, prime d'émission incluse.

Prix de souscription d'une part :
• Valeur nominale : 1 760 euros
• Prime d'émission : 240 euros
comprenant notamment une commission de souscription due

- au titre des frais de collecte 120 EUROS (6% non soumis à la TVA):
- au titre des frais de recherche d'investissements : 47,84 EUROS (2% HT soit 2,392%TTC)

Soit un prix de souscription de 2 000 EUROS
Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.
La commission de souscription (précisée au chapitre « Frais ») de 8% HT du prix de souscription prime d'émission incluse), soit 160 EUROS HT est prélevée sur la prime d'émission (le détail HT / TTC est indiqué au chapitre III « Frais », du présent document).

Période de souscription : du 29/08/2011 au 20/12/2011 sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date. La souscription s'est prolongée jusqu'au 20 décembre 2012.

La Société de gestion a la possibilité :

- d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75% du montant prévu ;
- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;
- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit; et
- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

■ GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 38 500 000 euros, a été délivrée le 13/07/2011, à la SCPI par AMUNDI FINANCE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.
Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause et les montants déduits dans le revenu net foncier de l'année 2011 seraient réintégrés.

Cette garantie ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public telle que mentionnée dans la notice publiée au BALO et l'expiration d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital social maximum de la SCPI ;

- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée par la société de gestion de la SCPI à l'Autorité des marchés financiers et à AMUNDI FINANCE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

- Qu'après remise par la société de gestion à AMUNDI FINANCE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par AMUNDI FINANCE;

- Qu'après justification de son identité par le demandeur.

■ REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT 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), 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) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).
Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.
L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.
L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.
L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.
Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

■ REGLEMENT (UE) 2020/852 (DIT « REGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ») SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT DISCLOSURE

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. 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 objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

Chapitre II

Modalités de cession de parts

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société. Dans ces deux cas, la société de gestion peut refuser d'agréer l'acquéreur si celui-ci n'est pas déjà associé.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, les possibilités de vente sur le marché secondaire devraient être limitées, sauf à des prix très décotés.

- LES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE SUR LE MARCHE DE TRANSACTIONS

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 société.

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de gestion, par courrier recommandé avec avis de réception ou par courriel, sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

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

La durée de validité des ordres de vente est de 12 mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé.

La durée de validité des ordres d'achat est de 3 mois renouvelables une fois par tacite reconduction. Celle-ci 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.

La société de gestion pourra, à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte 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 peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat.

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

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

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit de manière chronologique sur le registre.

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

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

- Frais de transaction

La société de gestion assure les formalités de cession et perçoit une commission de 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant de la transaction. Cette rémunération est à la charge de l'acheteur ainsi que le droit d'enregistrement de 5 % calculé sur la somme nette revenant au vendeur, hors la commission de cession.

- Confrontation et fixation du prix d'exécution

La société de gestion procède trimestriellement, le troisième jeudi du troisième mois du trimestre ou, si ce jour n'est pas un jour ouvré, le jour ouvré strictement précédent, à 10 h00, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Pour participer à la confrontation le troisième jeudi du troisième mois du trimestre, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 15 heures.

Le prix d'exécution est celui 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 auquel 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.

- Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

- 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 du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la confrontation a eu lieu.

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

- Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification de 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. L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution. En cas de

contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

- Blocage du marché des parts

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier.

- Cession 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 cas peuvent se présenter :

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

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, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause des statuts.

Si une clause d'agrément est stipulée, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 est réputée non écrite.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Si la société 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 2078 du Code civil, à moins que la société 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.

Pour le remboursement des frais de constitution, de dossier une somme forfaitaire de 80 euros (cette commission est exonérée de TVA), est perçue par la Société de gestion .

- Dispositions Générales relatives aux transactions

- Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé. Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1 690 du Code civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

- Pièces nécessaires à la Société

Pour que la cession de parts puisse être effectuée, soit directement, soit par l'intermédiaire de la société de gestion, la société doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur, (cession par le registre des ordres)
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur, (cession par le registre des ordres)
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement, (cession de gré à gré)

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la société doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

- Effet des mutations

L'objectif de la société, non garanti, est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. 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.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Chapitre III

FRAIS

- Rémunération de la Société de Gestion (article 20 et 21 des statuts)

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 (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle, 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 ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'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, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), la cotisation AMF et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI. En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

- Commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de 8% hors taxes du montant (soit à titre indicatif, 8,392% TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6%, non soumis à TVA, à la recherche de capitaux,
- à hauteur de 2% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 2,392% TTC* au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à la recherche des investissements.

**La TVA s'applique uniquement à la recherche des investissements*

- Commission de gestion

Pour la gestion et l'administration (*fund management*) de la SCPI et la gestion des biens sociaux (*asset management*) : une commission forfaitaire de 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

- les prestations de *fund management,* couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du business plan général de la SCPI, le cas échéant, la détermination

des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, etc.

- 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, la stratégie 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* et suivi/*reporting* sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de *property management* et de comptabilité sont directement facturés par les *property managers et les prestataires comptables* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé qu'en toute hypothèse le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article XXI des statuts de la SCPI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), 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.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

La commission de gestion n'est plus perçue par la Société de Gestion depuis la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI décidées par l'assemblée générale du 6 juillet 2023.

- <u>Commission de cession de parts</u>

Suivant les cas de cession,

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur.
- si la cession intervient 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 : une commission forfaitaire de 100 € (cette commission est exonérée de TVA) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € (cette commission est exonérée de TVA) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sont de 5 % du prix de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente pendant toute la durée de la liquidation, : il est dû par l'acquéreur, une commission de cession de parts au liquidateur calculée au taux de 5 % sur le prix net vendeur, (cette commission est exonérée de TVA) ainsi que les

droits d'enregistrement (5 % au taux actuel en vigueur) applicables au montant de la transaction conformément au procès-verbal de l'assemblée générale en date du 6 juillet 2023.

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

- Commission de liquidation

Par décision du 6 juillet 2023, l'assemblée générale a décidé :

- de la dissolution anticipée et de la mise en liquidation amiable de la SCPI ;
- de désigner un liquidateur qui percevra une commission de liquidation durant la phase de liquidation.
- que le liquidateur percevra une commission de liquidation comprenant :
    - une commission de 7,535 % des produits locatifs HT encaissés (cette commission est exonérée de TVA) ;
    - une commission de 2 % des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleurs conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative).

    En sus des frais de gestion mentionnés ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestation de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12%TTC indiqué à l'article XXI des statuts de la SCPI ; et

    - une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens :

        - de 2% TT maximum en cas de cession d'un actif immobilier par lot
        - de 1,5% TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Cette commission de liquidation perçue par le liquidateur remplace la commission de gestion perçue précédemment par la Société de Gestion.

Chapitre IV

Fonctionnement de la Société

- Régime des Assemblées

➢ Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- un Commissaire aux Comptes,
- 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,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

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.

A condition d'adresser à la SCPI une demande expresse en ce sens, 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 jours .

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

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

Tout associé peut voter par correspondance voie postale ou voie électronique, au moyen d' 'un formulaire communiqué par la société de gestion.

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.

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

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

➢ Droit de vote

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

➢ Participation

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

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

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

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.

- VOTE PAR PROCURATION

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'assemblée générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.
Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la société pour une assemblée, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- VOTE PAR VOIE ELECTRONIQUE

L'associé qui a opté pour la "convocation électronique à l'assemblée générale" sera informé par voie électronique de la mise à disposition sur son espace privé amundi-immobilier.com du dossier de convocation et de la possibilité de voter en ligne aux assemblées générales, en lieu et place de la voie postale.

- Quorum

L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

- Majorité

Les décisions d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

- 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.

Un associé, ou plusieurs associés, représentant au moins 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, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,

- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

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

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

➢ Consultation par correspondance

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

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

■ Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

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

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

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

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

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

■ Provisions pour gros travaux

La provision pour gros entretiens correspond à des dépenses de gros entretiens et de grosses réparations dont l'immeuble a besoin pour être maintenu en l'état d'usage.
Cette provision s'inscrit dans un plan de travaux qui s'étale sur 5 ans, appelé plan quinquennal de travaux et dont dispose chaque immeuble. En fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses le montant de ces travaux est pris à hauteur de 100 % s'ils doivent être réalisés à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans.
Ces travaux ne doivent pas être confondus avec les dépenses qui visent à améliorer l'état de l'immeuble qui elles sont immobilisables et inscrites à l'actif du bilan. Les provisions pour gros entretiens impactent le compte de résultat et viennent diminuer le résultat de la SCPI.

■ Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être

approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la société de gestion.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement avec elle.

- Démarchage et publicité

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage en vue du placement de parts de société civile de placement immobilier, est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

- Régime fiscal

Avertissement :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (juillet 2011) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Domiciliation fiscale en France

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

Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère. Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer.
En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal.

- Régime fiscal général des SCPI

* Fiscalité des personnes physiques

Principe d'imposition : La translucidité fiscale
(Article 239 *septies* du Code Général des Impôts, dispositif similaire à celui de l'article 8 du Code Général des Impôts)

Chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la Société, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.
La base d'imposition est déterminée selon les règles retenues en matière de revenus fonciers, la fiscalité des autres produits encaissés dans la SCPI étant déterminée selon les règles applicables à chaque catégorie (revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières).

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.

Si, par ailleurs, l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

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

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

Trésorerie placée : revenus de capitaux mobiliers
Les revenus de placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (***CDN***) sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (***PFL***), actuellement au taux de 31,30%. Le taux de 19 % s'applique aux revenus perçus et aux gains réalisés à compter du 1er janvier 2011. Le taux global du PFL s'élève désormais à 31,30 % (19+12,30%).

Cessions de patrimoines : plus-values immobilières

Durant la période de détention des parts, les plus-values immobilières résultent de la cession d'immeubles par la **SCPI**.
Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeuble par la **SCPI** ne sont possibles que si, à la date de la réalisation de l'opération, la **SCPI** est propriétaire de l'immeuble depuis au moins six ans et que les travaux d'agrandissement ou de reconstruction dont cet immeuble a pu faire l'objet sont achevés depuis également six ans au moins.
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.
L'imposition s'établit lors de chaque cession et non annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur au lieu d'être acquitté l'année suivante par le vendeur).

En conséquence, la Société de gestion ne communique pas à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

L'impôt est acquitté immédiatement au moment de la vente, dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière.

L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

La plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 19% augmenté de 12,30% de prélèvements sociaux, soit un taux global 31,30%, à compter du 1er janvier 2011).
L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 10 % par année de détention au-delà de la 5ème année, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 15 ans de détention.
Un abattement ponctuel de 1000€ est applicable opération par opération à savoir, sur le prix de la cession de l'immeuble et non associé par associé.
L'exonération d'imposition pour toute cession immobilière dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ne s'applique pas en cas de cessions de parts.
Le calcul des plus-values est établi par la Société de gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé.

Vente de parts : les plus-values immobilières

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

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

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

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

Dans la mesure où une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la société de gestion est pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI (soit le dernier appartement loué).

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition, intervenue le 09 septembre 2016, soit une conservation jusqu'au 09 septembre 2025. A défaut de conservation des parts pendant ce délai, l'avantage fiscal du dispositif Scellier dont ils ont bénéficié depuis leur souscription (au titre des revenus 2011 à 2020 ou 2012 à 2021) serait perdu.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une transmission ou d'une cession des parts, le nouvel associé (héritier, donataire ou acquéreur des parts) ne bénéficierait pas de l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ce qui explique les décotes importantes sur les prix des transactions sur le marché secondaire.

A noter toutefois, en cas de décès de l'associé :

- le conjoint survivant soumis à une imposition commune recevant la pleine propriété ou l'usufruit des parts de la SCPI dans le cadre de la succession souhaitant continuer à bénéficier du dispositif fiscal pour la fraction du délai de 9 ans restant à courir après la transmission des parts doit demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit et reprendre l'engagement de conservation des parts de la SCPI pour la durée restant à courir ;

- l'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause (pour le passé) si le conjoint survivant décidait de ne pas reprendre l'engagement de conservation et de céder les parts de la SCPI sur le marché secondaire.

Pour la fiscalité en cas d'acquisition de parts (droits d'enregistrement) voir le paragraphe commission de cession de parts.

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

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

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

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

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

Imposition à l'ISF

- Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.
- A cet effet, la Société de gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédant l'année de la déclaration ou pour les Sociétés en liquidation, à la valeur liquidative.

- Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

Micro foncier

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

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique en effet de plein droit lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition. Cependant, ce régime s'applique sous réserve pour le contribuable d'être propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue.

Prélèvement Forfaitaire Libératoire - PFL

Les revenus des placements en certificats de dépôts négociables (CDN) sont soumis à la fiscalité des revenus des capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au PFL.

En cas d'option au PFL : la Société de gestion prélève directement sur les acomptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux en vigueur de 31,30% (un nouveau taux de 19 % s'applique aux revenus perçus et aux gains réalisés à compter du 1er janvier 2011). Le taux global du PFL s'élève désormais à 31,30 % (19% + 12,30%).

En l'absence d'option au PFL : Il convient de déclarer les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon la tranche d'imposition du contribuable.

L'option est irrévocable au jour du paiement des produits, revenus et gains et doit être exercée par le bénéficiaire des produits, revenus ou gains auprès de l'établissement payeur français, au plus tard lors de l'encaissement des produits et revenus. L'option n'a pas à être renouvelée chaque année. En effet, une fois exercée, elle reste valable, pour les produits de placements concernés, aussi longtemps qu'elle n'a pas été révoquée.

Intérêts d'emprunt supportés par les porteurs de parts

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

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par la Société pour l'acquisition, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;

- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport à la Société ou acquérir leurs droits sociaux.

Déficit foncier

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

Seul le déficit foncier, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, peuvent s'imputer sur le revenu global, dans la limite de 10 700 € et pour la part de déficit résultant uniquement des charges réelles déductibles.
Si les 10 700 € imputés sur le revenu global dégagent un déficit global (revenu global insuffisant), ce dernier est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes. Pour bénéficier de ce régime, l'associé doit conserver ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.
La part de déficit résultant des intérêts d'emprunt et la part excédant les 10 700 € sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 01/01/2007

Depuis le 01/01/2007, les prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers font l'objet d'un prélèvement à la source. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au PFL), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur (AMUNDI IMMOBILIER) dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

- Fiscalité des personnes morales

Il est rappelé que le dispositif SCELLIER est exclusivement destiné aux associés personnes physiques ainsi qu'aux associés personnes physiques des Sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur le Sociétés, en conséquence soumis au régime des revenus fonciers (voir ci-dessus).

- Dispositif SCPI SCELLIER BBC
Article 199 *septvicies* du Code Général des Impôts.

- **Montant de la réduction d'impôt**

La réduction d'impôt SCELLIER BBC s'applique aux contribuables qui souscrivent des parts de SCPI de 2009 à 2012.

Ces SCPI doivent elles-mêmes acquérir ou faire construire des logements neufs dans certaines zones du territoire et s'engager à les donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.
Le taux de la réduction d'impôt diffère selon l'année de réalisation de la souscription :
Pour les souscriptions réalisées en 2011 servant exclusivement à financer des investissements éligibles au label BBC, le taux de la réduction d'impôt est de 22% (Article 199 *septvicies* modifié par la Loi de finances pour 2011 n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 105).

- **Calcul et plafonnement de la base de la réduction d'impôt :**

La base de la réduction d'impôt au titre de la souscription des parts de SCPI est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année de la souscription.

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

- **Imputation de la réduction d'impôt**

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

Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

- **Non-cumul**

Pour une même souscription de titres, le contribuable ne peut pas cumuler la réduction d'impôt avec :
- l'option pour l'amortissement Robien ou Borloo-neuf au titre d'un investissement réalisé en 2009 ;
- une réduction d'impôt pour investissement locatif social, de loisirs, dans le logement outre-mer ou loi Malraux.

- **Plafonnement des avantages fiscaux**

Il est rappelé que l'avantage fiscal s'inscrit dans la limite du plafonnement global.
Il est rappelé qu'il est institué un plafonnement global à l'impôt sur le revenu de certains avantages fiscaux dont le montant cumulé peut permettre à un contribuable d'éluder en tout ou partie la charge fiscale lui incombant.
Ce plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009 déclarés et imposés en 2010,
Dans le cadre de ce plafonnement, le total des avantages fiscaux est plafonné à la somme de 18 000 € et d'un montant égal à 6 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu imposable du foyer fiscal, quelle que soit la composition de ce dernier (personne seule, couple marié ou pacsé, avec ou sans enfants) pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011.

- **Personnes concernées.** La réduction d'impôt s'applique aux associés de Sociétés non soumises à l'IS domiciliés en France.

Les SCPI sont légalement exclues des personnes concernées par la souscription de parts de SCPI SCELLIER BBC.
L'investissement peut être réalisé en indivision. Dans ce cas, la réduction d'impôt est calculée, pour chaque indivisaire, sur le montant de la souscription dans la limite de sa quote-part indivise, retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

- **Engagement de location.**

La Société doit s'engager à louer le logement nu comme habitation principale d'un locataire pendant au moins 9 ans. Cet engagement doit prendre effet dans les 12 mois suivant la date d'acquisition, la date d'achèvement des travaux ou la date d'achèvement du logement.
Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du contribuable ou de l'associé.

Le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés à l'article 2 *terdecies* B de l'annexe III au CGI (plafonds fixés pour l'amortissement Robien-recentré). Pour les logements acquis par des SCPI au moyen de souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2011, et pour des baux conclus au cours de l'année 2011, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à 21,70 euros en zone A bis, 16,10 euros dans le reste de la zone A, 13 euros en zone B 1 et 10,60 euros en zone B 2.

- **Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt**

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

La souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

- **Conditions de la réduction d'impôt :**

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt :
- 95 % de la souscription doivent servir exclusivement à financer un investissement éligible au label BBC pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt sont réunies ;
- le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois de la clôture de cette souscription.

Affectation des logements

La réduction d'impôt concerne l'acquisition par la société de 2009 à 2012 de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, en vue de leur réhabilitation ou de logements que le contribuable fait construire ou de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation ou de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable.
Les logements doivent être situés dans des communes classées en zones A, B1 et B2 et leurs caractéristiques thermiques et leur performance énergétique doivent correspondre au label BBC.

Délai de mise en location

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

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

Durée de la location

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

Cas de remise en cause de la réduction d'impôt

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

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

(1) Il est cependant rappelé que lorsque le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune, l'avantage n'est pas remis en cause.

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

En cas de divorce au cours de la période de neuf ans, l'un des ex-époux peut demander, à son profit, la reprise du dispositif de réduction d'impôt selon un modèle fourni par l'administration fiscale. A défaut, l'avantage sera remis en cause.

INFORMATION FISCALE DES ASSOCIES

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.

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt dans le cadre du régime SCELLIER BBC, la Société de Gestion doit également fournir à l'associé, pour transmission à l'administration fiscale :

- un engagement de conservation des parts durant la période de 9 ans couverte par l'engagement de location.

- une attestation annuelle (établissant la non cession des parts durant la période des neuf années).

■ Modalités d'information

a) **rapport annuel**

Un rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance.

b) **bulletins semestriels**

En outre, chaque associé reçoit, dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, un bulletin semestriel d'information, portant sur la situation du capital, les conditions de cession de parts et la situation du marché des parts, la situation des contentieux locatifs, la gestion des immeubles, le rendement des parts et les informations générales.

Chapitre V

ADMINISTRATION CONTROLE INFORMATION DE LA SCPI

- LA SCPI

Dénomination sociale : PREMELY HABITAT 3 BBC

Nationalité : Française

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Forme juridique **:** Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers, régie par les Articles 1832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livre II, titre 1er, chapitre 1er section 2, sous-section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214-84-3 et R214-116 à R214-143, tous textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI

Registre du Commerce et des Sociétés : 533 602 819 R.C.S. PARIS

Durée de la société : La durée de la société est fixée à quinze ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire

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

EXERCICE SOCIAL : Du 1er janvier au 31 décembre

Le premier exercice social de la SCPI commencera à sa date de constitution et se terminera le 31 décembre 2012.

Capital social : Le capital social initial est de 880 000 euros divisé en 500 parts de 1760 euros de nominal chacune.

Le capital social statutaire initial est fixé statutairement à 220 000 000 euros

- ADMINISTRATION

- Société de Gestion

PREMELY HABITAT 3 BBC est gérée statutairement par AMUNDI IMMOBILIER.

Date de création de la Société de Gestion : 9 avril 1979

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Registre du Commerce et des Sociétés : 315 429 837 PARIS

Objet social : La société a pour objet 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 par délégation :

- La Société exerce principalement :

  - une activité de gestion de portefeuille et de gestion collective pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.

- La Société exerce à titre accessoire en France et à l'étranger :

  - toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
  - toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
  - 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 ;
  - les transactions sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière, exclusivement dans le cadre des activités prévues par le programme d'activité de la Société agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;
  - dans les limites fixées par la législation et par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;
  - toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;
  - et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement. »

Capital : 16.684.660€ (SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS) réparti entre :

AMUNDI :	99,99 %,
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	0,01 %.

- Direction

Président : M. Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général M. Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué : Amandine DUFOURT

Agrément AMF. : n° GP - 07000033 du 26 juin 2007

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI est chargé d'assister la société de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Il est composé de trois associés au moins et de douze au plus, élus par la première assemblée générale ordinaire de la société pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social de la société. Puis à compter de cette date, les membres du conseil de surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président :
William WISSOCQ

Vice- Président :

Patrick KONTZ

Membres :
Laurent MINI
Philippe PLACIER
Gilles LOHEZ
Jean-Yves DAVID
Pierre SELOSSE
Olivier LAVRIROTTE
SCI BOBRICK

- COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Cabinet KPMG S.A dont le siège est 2 Avenue Gambetta – Tour EQHO, 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,

le Cabinet KPMG AUDIT FS 1, dont le siège est 2 Avenue Gambetta – Tour EQHO, 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX en qualité de Commissaire aux comptes suppléant,

ont été désignés pour une durée de six années par l'assemblée générale du 8 juillet 2025, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos en décembre 2030.

- EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La société BNP PARISBAS REAL ESTATE a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC, par l'assemblée générale du 15 juillet 2022, pour une durée de 4 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

- INFORMATION

Responsable de l'information : Mme. Dolorès PERUJO (Tél. 01.76.32.87.98)

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

M. Antoine AUBRY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

M. Antoine AUBRY

AMUNDI IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

« Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°11-18 en date du 19 juillet 2011

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. »

CERTIFIÉ CONFORME

PREMELY HABITAT 3 BBC

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 91 676 640 €
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75 015 PARIS
533 602 819 R.C.S. PARIS

Société en liquidation

STATUTS

MIS À JOUR LE 8 JUILLET 2025

TITRE - I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE –

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

ARTICLE I - FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants 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 fixant le régime applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

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

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

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,

- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par les lois et règlements et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

ARTICLE III - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination **PREMELY HABITAT 3 BBC**.

ARTICLE IV - 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 Ile-de-France par simple décision de la Société de gestion, qui a les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE V - DURÉE

La durée de la société est fixée à quinze 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.

ARTICLE VI - 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.

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL –

AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

ARTICLE VII – APPORTS

Les associés font les apports en numéraire suivants :

	€
1/ AMUNDI Group apporte en numéraire la somme de 940 000 euros	940 000
2/ AMUNDI apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
3/ Amundi Alternative Investments Holding apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
4/ Amundi Alternative Investments SAS apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
5/ Amundi Private Equity Funds apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
6/ Amundi Immobilier apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
7/ Amundi India Holding apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
TOTAL DES APPORTS EN CAPITAL :	**1 000 000**

Le montant des apports en numéraire, capital social et prime d'émission (240 € par part), a été intégralement versé dans la caisse sociale, ainsi que tous les associés le déclarent et le reconnaissent.

ARTICLE VIII - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts, s'élève à 880 000 € (huit cent quatre vingt mille euros), entièrement libéré.

Il est divisé en 500 parts de 1 760 € de nominal chacune, numérotées de 1 à 500, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

AMUNDI Group	470 parts
AMUNDI	5 parts
Amundi AI Holding	5 parts
Amundi AI SAS	5 parts
Amundi PEF	5 parts
Amundi Immobilier	5 parts
Amundi India Holding	5 parts
TOTAL	**500 parts**

Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 240 € par part. Les parts souscrites ont été intégralement libérées à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

Conformément à l'article L 214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE IX – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL – CAPITAL SOCIAL ACTUEL

1/ AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Les fondateurs-Associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 220 000 000 € (soit 250 000 000€ prime d'émission incluse), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;

- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera ;

- clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit ;

- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif du montant prévu ;

- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts ;

- fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 €.

2/ CAPITAL SOCIAL ACTUEL

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article IX – 1 sus visé et constatée au 20 décembre 2012, le capital social a été porté de 880.000 € à 91.676.640 € (quatre-vingt-onze millions six cent soixante-seize mille six cent quarante euros) divisé en 52.089 parts de 1.760 € (mille sept cent soixante euros) de nominal chacune.

ARTICLE X - PRIME D'EMISSION

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article IX, demande aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de Notaire et commissions.

- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

TITRE III

PARTS SOCIALES

ARTICLE XI - PARTS SOCIALES

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

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

ARTICLE XII - 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).

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.

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

Les parts acquises porteront jouissance à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel intervient l'acquisition.

ARTICLE XIII - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires 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 commun choisi parmi les autres Associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente.

Les usufruitiers et nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

ARTICLE XIV - DÉCES – INCAPACITÉ

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

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

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

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

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 au cours 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.

ARTICLE XV - TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION ENTRE VIFS

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre de la société sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du marché des parts.
La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la S.C.P.I.

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 d'intérêts 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considérée comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

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

Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

II - TRANSMISSION PAR DÉCÈS

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et les ayants-droits de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

Les usufruitiers et nu-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.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XVI - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

ARTICLE XVII - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15ème) – 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation, démission ou retrait de son agrément.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entrainant un transfert universel de patrimoine la fonction de Société de Gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers à gérer des SCPI en qualité de société de gestion.

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.

ARTICLE XVIII - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, 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. Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

ARTICLE XIX - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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.

ARTICLE XX - AFFECTATION DES CHARGES

La société règle directement les honoraires de la Société de gestion, 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 et les frais 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 gestions d'immeubles, les frais de recherche de locataire, la cotisation AMF et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société. En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi), à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

ARTICLE XXI - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1/ En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion percevra une commission de souscription égale à 8 % HT (8,6 % TTC) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

2/ En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur.

- si la cession intervient 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 : une commission forfaitaire de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € HT (soit 96 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

3/ La Société de Gestion reçoit à titre de commission de gestion :

- une commission d'un montant de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) des recettes locatives HT,

- une commission d'un montant maximum de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) des produits financiers net, dont le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la société.

4/ La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

ARTICLE XXII - CONVENTIONS

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

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

TITRE V

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale constitutive jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois exercices.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les candidats au Conseil de surveillance doivent détenir au minimum 5 parts au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à trois, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2. Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président, un Vice-Président, et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de gestion et selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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

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

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

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

3. 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 et donne son avis sur la gestion de la Société ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

4. Responsabilité

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

5. Rémunération

Le Conseil de Surveillance peut percevoir une rémunération. Dans ce cas, elle est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.

ARTICLE XXIV - 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.

A 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.

ARTICLE XXV – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en Assemblée Générale Ordinaire.

Elle est actualisée par lui chaque année.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

ARTICLE XXV BIS - 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 règlementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

TITRE VI

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

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.

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.

a) 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 Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets

de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les résolutions proposées par des Associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

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, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

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

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux Associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours.

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.

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

b) Organisation de l'Assemblée Générale

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 R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE XXVII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle nomme l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier ainsi que le Dépositaire. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter

des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

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

ARTICLE XXVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE XXIX - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, 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 majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

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.

ARTICLE XXX – COMMUNICATION AUX ASSOCIES

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

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 qui sont joints à la lettre de convocation.

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

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

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

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

TITRE VII

AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS

RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XXXI - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE XXXII - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A 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.

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.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

ARTICLE XXXIII - RÉPARTITION DES RESULTATS

La Société de gestion détermine le résultat de la SCPI.

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

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires 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.

ARTICLE XXXIV – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

TITRE VIII

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE XXXV

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 majorité prévues à l'article XXVII 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.

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

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

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

ARTICLE XXXVI

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 IX

CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE XXXVII - CONTESTATIONS

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

ARTICLE XXXVIII - ÉLECTION DE DOMICILE

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

TITRE X

PERSONNALITE MORALE – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION – IMMATRICULATION – PUBLICITE – POUVOIRS ET FRAIS

ARTICLE XXXIX – PERSONNALITE MORALE

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

ARTICLE XXXX – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 240 € (deux cent quarante euros) par part sociale. Une somme de 120 000 € (cent vingt mille euros) est donc versée à ce titre à la société.

ARTICLE XXXXI – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

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

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

ARTICLE XXXXII – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires.

La Société de gestion est représentée par son Directeur général, M. Nicolas SIMON.

ARTICLE XXXXIII – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société. A compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Fait à Paris,
Le 14 juin 2011
Mis à jour le 29 janvier 2013, le 20 juin 2013, le 14 mai 2014, le 19 juin 2014 et le 8 juillet 2025.