SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
au capital de 16 438 000 €
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris
821 704 954 RCS Paris

Société en liquidation

NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public

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 2016. 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.

AMUNDI DEFI FONCIER 2

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT **3**

INTRODUCTION **5**

1. **RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS** 5
2. **POLITIQUE D'INVESTISSEMENT** 6
3. **OBJECTIFS DE RENTABILITE** 7
4. **CAPITAL SOCIAL INITIAL** 12
5. **RESPONSABILITE DES ASSOCIES** 12
6. **OBLIGATION DE CONSERVATION DES TITRES** 12
7. **VALORISATION DE LA SCPI** 13

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS **14**

1. **PARTS SOCIALES** 14
2. **MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION** 14
3. **MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT** 15
4. **JOUISSANCE DES PARTS** 16
5. **DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC** 16
6. **GARANTIE BANCAIRE** 17
7. **REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »)** 18
1. **CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION** 19
2. **CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION** 20
3. **AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :** 24
4. **DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS** 25

III. FRAIS **25**

1. **COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS** 25
2. **COMMISSION DE GESTION** 26
3. **COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX** 27
4. **COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS** 27
5. **COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS** 27

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE **28**

1. **REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES** 28
2. **DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES** 30
3. **DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES PERTES** 30
4. **PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS** 32

5. CONVENTIONS PARTICULIERES 32
6. REGIME FISCAL 32
7. MODALITES D'INFORMATION 40
8. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE 41
9. LIMITATIONS A LA COMMERCIALISATION 41
10. OBLIGATIONS RELATIVES A LA FOI FATCA 41
11. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS 42

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI 43

1. LA SOCIETE 43
2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT 44
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 19 DES STATUTS) 44
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 45
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 45
6. DEPOSITAIRE 45
7. INFORMATION 46
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 46

AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI) de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun conduit le porteur de parts à pouvoir imputer sur ses revenus fonciers, la quote-part du déficit fiscal de la société lui revenant, ce déficit provenant de la déduction, conformément aux dispositions combinées des articles 31-I et 156 I-3°du code général des impôts, des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société dans le cadre de la restauration des immeubles qu'elle aura acquis.

En cas d'insuffisance de revenus fonciers, le porteur de parts pourra imputer, dans la limite de 10.700 euros, sur son revenu global, l'éventuel excédent de déficit foncier pour sa fraction ne correspondant pas aux intérêts d'emprunt.

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

Par ailleurs, en investissant dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants:

• votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 6 « *Régime fiscal* » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

• il est rappelé que le montant de déficit foncier perçu par les souscripteurs sera fonction des investissements et de la nature des travaux réalisés ; ce montant n'est pas garanti.

• il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values immobilières) est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client.

• Il est notamment rappelé qu'en l'état de la règlementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation, et après abattement pour la durée de détention.

Ainsi, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession des actifs par la SCPI seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte. Selon ce principe fiscal, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance (prix de revente inférieur au montant global de l'investissement : prix d'acquisition augmenté des travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

• il est rappelé que la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour procéder à des acquisitions et/ou engager des travaux de rénovation. Les conditions de cet emprunt sont décrites dans la présente note – dans l'Introduction paragraphe 3 : Objectif de rentabilité. L'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

• Il est rappelé que 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 et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

• il s'agit d'un placement à moyen-long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, étant précisé qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des 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 délais d'investissement, de réalisation des travaux, de la date de mise en location des immeubles, des conditions d'occupation des logements et du niveau des loyers. Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020.

• du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts et de la fiscalité en vigueur à la date de cession de ce patrimoine.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non au vu des seuls avantages fiscaux.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est gérée par AMUNDI IMMOBILIER, Société de gestion de portefeuille du Groupe AMUNDI, et titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Le capital initial de la SCPI, soit 765.000 euros, divisé en 765 parts de 1.000 euros de valeur nominale chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	1.000	1.125
Amundi Asset Management	1	1.000	1.125
Amundi India Holding	1	1.000	1.125
Amundi	759	759.000	853.875
Amundi Private Equity Funds	1	1.000	1.125
Société Générale Gestion	1	1.000	1.125
Amundi Immobilier	1	1.000	1.125
Total	**765**	**765 000 €**	**860 625 €**

Outre le versement de 1.000 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 125 euros par part incluant une commission de souscription de 18,75 euros TTI par part pour recherche d'investissement.

Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au paragraphe 5 « détails des conditions de la première souscription offerte au public » du chapitre I « conditions générales de souscription de parts ».

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

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette durée de 3 ans ne dispense pas les membres fondateurs de respecter la durée de détention liée l'imputation du déficit foncier sur leurs revenus fonciers et/ou sur leur revenu global, étant précisé qu'en l'absence de liquidité effective sur le produit l'associé fondateur doit envisager la conservation de ses parts jusqu'à la liquidation de la SCPI.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants

du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AMUNDI DEFI FONCIER 2 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation et intègrera des critères de diversification en investissant, selon les opportunités, dans des immeubles d'autres classes d'actifs, notamment des immeubles de bureaux, de commerces en pied d'immeuble, d'immeuble mixtes ou d'immeubles à transformer en logements, hôtel, … Les immeubles acquis feront l'objet de travaux de restauration tels que des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration afin de valoriser le patrimoine immobilier d'AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Les immeubles recherchés sont localisés en Ile de France ainsi que dans les grandes métropoles françaises, et au cas par cas dans des villes plus petites selon la qualité des immeubles.

La stratégie d'investissement d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 repose sur un processus de sélection ayant pour objectif d'opérer une diversification dans le choix des immeubles.

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

AMUNDI DEFI FONCIER 2 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

La Société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes, en principe trimestriels, à valoir sur le dividende, et d'en fixer le montant et la date de distribution.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration dont le montant pourra représenter de 40% à 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis.

Dans le cadre de la réalisation et du suivi de ces travaux, AMUNDI DEFI FONCIER 2 s'adjoindra les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui aura pour mission de suivre la bonne exécution des travaux effectués sur les immeubles acquis, jusqu'à leur parfait achèvement. La rémunération de cet AMO sera prise en charge par AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Par ailleurs, AMUNDI DEFI FONCIER 2 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats afin de veiller à :

- L'éligibilité des immeubles acquis au regard de la stratégie et des contraintes réglementaires de la SCPI,
- La déductibilité des dépenses engagées par la SCPI dans le cadre des opérations de restauration au regard des dispositions de l'article 31-I du Code Général des Impôts ;
- L'accompagnement des souscripteurs sur des questions fiscales ponctuelles pouvant survenir au cours de la phase d'investissement.

La durée de la SCPI sera d'environ 15 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés, sauf décision de prorogation de la Société prise dans les conditions de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini 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.

3. OBJECTIFS DE RENTABILITE

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur ne peut espérer retrouver éventuellement son investissement qu'à la dissolution de la SCPI, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans afin de permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Les objectifs de rentabilité à long terme d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 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. Ainsi la Société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

a) Déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale (selon les règles de droit commun) de tout ou partie du déficit foncier généré principalement par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration déductibles en application des dispositions de l'article 31-I du code général des impôts, qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu selon les modalités définies ci-après (§ IV-3 - Dispositions Statutaires Concernant La Répartition Des Pertes).

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.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas concernée par le dispositif de plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu par les dispositions de l'article 200-0 A du Code Général des Impôts.

Selon les règles en vigueur à la date de la présente note d'information, le porteur de parts pourra imputer sur ses revenus fonciers la quote-part de déficit de la SCPI lui revenant, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) étant imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €.

Exemples d'incidence sur la fiscalité d'un investisseur (dans l'hypothèse où la SCPI engagerait des dépenses déductibles des revenus fonciers sur trois années civiles consécutives) :
- disposant de revenus fonciers, se trouvant dans la tranche marginale d'imposition à 30% %, et soumis à un taux de prélèvements sociaux de 15,5 % ;
- disposant de revenus fonciers, se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 %, et soumis à un taux de prélèvements sociaux de 15,5 %

	Revenus fonciers imposables au taux marginal de 30% et soumis aux prélèvements sociaux (15,5%)			**Revenus fonciers imposables au taux marginal de 41% et soumis aux prélèvements sociaux (15,5%)**		
Quote-part des travaux de rénovation / prix de souscription	40%	45%	50%	40%	45%	50%
Montant de souscription	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Déficit foncier généré pendant la période de travaux*	20 000 €	22 500 €	25 000 €	20 000 €	22 500 €	25 000 €
Diminution d'impôts estimée en euros	***9 100 €***	***10 238 €***	***11 375 €***	***11 300 €***	***12 713 €***	***14 125 €***
Gain fiscal par rapport à la souscription	***18%***	***20%***	***23%***	***23%***	***25%***	***28%***

Fiscalité au 1er janvier 2016

**La déduction des dépenses de travaux pourrait s'échelonner sur une durée supérieure à trois années selon les investissements réalisés par la SCPI et l'avancement des chantiers.*

Dans le cas où le déficit foncier est imputé sur des revenus fonciers, il diminue d'autant l'assiette de l'impôt sur le revenu et l'assiette des prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ; s'il est imputé sur le revenu global, il n'est imputé que sur le revenu soumis au barème et dans la limite annuelle de 10 700€. Le gain fiscal sera donc plus faible pour un contribuable ne disposant pas de revenus fonciers d'un montant équivalent à sa quote-part de déficit foncier.

L'imputation du déficit foncier est réalisée sur les revenus fonciers et le cas échéant sur le revenu global (dans les conditions indiquées ci-avant), c'est-à-dire sur des revenus imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il en résulte que l'économie d'impôt consécutive à l'imputation du déficit foncier augmente avec le taux d'imposition marginal auquel est soumis le porteur de parts.

b) Revenus potentiels

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

Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir en 2020, à l'issue de la phase d'investissements et de travaux.

Au cours de cette seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence.

Toutefois, ces évolutions ne sont pas garanties, elles dépendent des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier et de l'environnement économique pendant cette période. La performance de la SCPI n'est pas garantie de même qu'il existe un risque de perte en capital.

c) Valorisation – liquidation

L'originalité d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 est d'axer sa politique d'investissement sur l'acquisition en direct d'opportunités foncières à rénover, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la SCPI soit dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine et de permettre aux associés de recevoir la valeur liquidative des immeubles.

d) Plus-value immobilière de cession d'un immeuble par la SCPI

Les bénéfices des SCPI étant directement imposés à l'impôt sur le revenu dans les mains de leurs associés (cas des associés personnes physiques), en cas de vente par la SCPI des immeubles qu'elle détient, c'est le régime des plus-values immobilières des particuliers qui trouve à s'appliquer.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la plus-value nette imposable serait supérieure à 50.000€, la contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières prévue par les dispositions de l'article 1609 nonies G du CGI serait applicable. (cf. § « plus-values immobilières » au IV-6 de la présente note).
Illustrations des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI avec une hypothèse de cession à 15 ans, étant précisé que cette illustration a une portée purement pédagogique et n'a aucune valeur contractuelle :

Exemple 1 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu à son prix d'achat

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	10 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**3 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	2 325
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 550**
Montant de l'impôt sur le revenu	**295 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	639
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	3 236
Montant des prélèvements sociaux à payer	**502 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**796 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *8%*

Exemple 2 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu avec une plus-value économique de 10%

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	11 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**4 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	2 925
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 950**
Montant de l'impôt sur le revenu	**371 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	804
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	4 071
Montant des prélèvements sociaux à payer	**631 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**1 001 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *9,1%*

Exemple 3 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu avec une moins-value économique de 10%

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	9 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**2 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	1 725
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 150**
Montant de l'impôt sur le revenu	**219 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	474
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	2 401
Montant des prélèvements sociaux à payer	**372 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**591 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *6,6%*

e) Recours éventuel de la SCPI à l'emprunt

La Société de Gestion pourrait contracter, pour le compte de la SCPI, des emprunts pour procéder à des acquisitions et engager des travaux de rénovation dans le respect d'une limite d'endettement approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.
Un tel emprunt augmente l'exposition du fonds au risque de marché immobilier et de contrepartie et génère un risque de liquidité à son échéance. En effet, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

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

f) Recours éventuel du porteur à l'emprunt

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

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

Ainsi, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que si le recours à l'emprunt peut permettre d'amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI, elle en amplifie aussi les risques. En effet, dans l'hypothèse où le prix de cession de parts ou le produit de cession des actifs immobiliers à l'échéance seraient insuffisants pour assurer le paiement des intérêts et du remboursement de la dette, le

souscripteur sera redevable de la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti et du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, ce qui pourrait entraîner la remise en cause des avantages fiscaux obtenus dans le cas où le porteur de parts serait tenu à l'obligation de les conserver durant cette période en raison de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global.

4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à sept cent soixante-cinq mille euros (765.000 €), divisé en sept cent soixante-cinq parts (765) parts de mille euros (1.000 €) de valeur nominale, réparties entre les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	1.000	1.125
Amundi Asset Management	1	1.000	1.125
Amundi India Holding	1	1.000	1.125
Amundi	759	759.000	853.875
Amundi Private Equity Funds	1	1.000	1.125
Société Générale Gestion	1	1.000	1.125
Amundi Immobilier	1	1.000	1.125
Total	**765**	**765 000 €**	**860 625 €**

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 125 euros par part souscrite et intégralement libérée. Cette prime inclut une commission de souscription de 18,75 euros.

Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixé à 42.300.000 euros divisé en 42.300 parts de 1.000 euros de valeur nominale.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

6. OBLIGATION DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de trois ans à compter de la dernière imputation du déficit foncier sur leur revenu global, sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par la Loi. (cf. infra régime fiscal « *obligation de conservation des parts* »)

En revanche, les associés de la SCPI qui procèdent à l'imputation du déficit foncier uniquement sur leurs revenus fonciers (et non sur leur revenu global) ne sont pas soumis à cette obligation de conservation de leurs parts.

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 3 ans à compter de la dernière imputation de déficit sur son revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

- d'une part la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et
- d'autre part l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant l'imputation.

Pour les associés n'ayant pas imputé tout ou partie du déficit sur leur revenu global et ayant opté pour le report de l'imputation sur les années suivantes (dans la limite de 6 années), le délai de 3 ans mentionné ci-dessus court à compter de la dernière année d'imputation de déficit sur leur revenu global.

Dans l'hypothèse du décès du contribuable, les déficits imputés par le passé ne sont donc pas remis en cause. Les déficits non imputés ne sont toutefois plus reportables dans le futur par les héritiers.

7. 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.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale
La valeur nominale des parts est de mille euros (1.000 €).

Forme des parts
Les parts sont nominatives.

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

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

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

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

Prix de souscription
Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de mille euros (1.000 €) majorée d'une prime d'émission de deux cent cinquante euros (250 €) destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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

Le montant de la prime d'émission fixé par la Société de gestion, est indiqué dans le bulletin de souscription.

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert Externe en Evaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui

tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle des Commissaires aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

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

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

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

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

Les parts souscrites devront être intégralement libérées de leur montant en nominal et de la prime de souscription s'y rapportant.

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.

Les versements doivent être libellés à l'ordre d'AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Nombre minimum de parts à souscrire
Le nombre minimum de parts à souscrire est : huit parts.

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

Lieu de souscription et de versement
Les souscriptions et les versements sont reçus auprès des établissements bancaires et distributeurs autorisés.

4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre de l'augmentation de capital : au dernier jour du mois de la souscription ;

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel intervient la cession ;

- – En cas d'acquisition des parts sur le marché secondaire : à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel intervient l'acquisition ;

- En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765.000 à 32.765.000 euros, par la souscription continue de 32.000 nouvelles parts, assorties d'une prime d'émission de 8.000.000 euros.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 32.000.000 euros, soit 40.000.000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,50 % TTI du prix de souscription dont :

- 125 € TTI de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10 % TTI du prix de souscription ;

- et 18,75 € TTI finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,50 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription (précisée au chapitre « Frais ») de 143,75 € TTI est prélevée sur la prime d'émission.

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

- une valeur nominale de :	**1.000 €**
- une prime d'émission de :	**250 €**
dont une commission de souscription due au titre :	143,75 €
- des frais de collecte de :	*125,0 €*
- des frais de recherche et d'acquisition des actifs de :	*18,75 €*
Soit un prix de souscription de :	**1 250 €**

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

- **Période de souscription** : du 1er septembre 2016 au 16 décembre 2017.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2016 (sous réserve que des dépenses déductibles aient été engagées au titre de l'exercice), les souscriptions devront être reçues à la Société de gestion avant le 16 décembre 2016.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2017, les souscriptions devront être reçues à la Société de gestion avant le 16 décembre 2017.

Cette augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que son montant aura été intégralement souscrit.

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.

6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code monétaire et financier, AMUNDI FINANCE s'était constituée, en date du 8 juillet 2016, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 8.791.875 € (huit millions sept cent quatre-vingt-onze mille huit cent soixante-quinze euros). Ce cautionnement garantit aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne peut être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI (42.300.000 €) tel que fixé au point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information d'une part et à l'article 7 des statuts d'autre part, soit la somme de 6.345.000 euros (six millions trois cent quarante-cinq mille euros) ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;

- qu'après remise par la Société de Gestion à AMUNDI FINANCE du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statuée sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts, soit 42.300.000 €, augmenté du montant du capital social initial. La SCPI devra donc atteindre un capital social nominal minimum de 7.110.000 €.

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

7. 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.

8. 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.

II. MODALITES DE SORTIE

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

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

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

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

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

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

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

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;

- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

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

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

- **Jouissance des parts :**

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

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

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts ;

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

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

2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- **Registre des ordres de vente et d'achat**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la SCPI.

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

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

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.

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

- **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF n° 2002-01.
Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;

- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;

- la durée de validité pour les ordres d'achat est de 3 mois renouvelables une fois par tacite reconduction

- la durée de validité pour les ordres de vente est de 12 mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de douze mois sur demande expresse de l'associé ; ;

- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;

- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

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

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de gestion ou du liquidateur), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).
Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

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

- **Modification d'un ordre**

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

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,

- augmente la quantité de parts concernées,

- modifie le sens de son ordre.

- **Suspension des inscriptions sur le registre**

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

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

- **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives au :

- **registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;

- **prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;

  sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

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

- **Périodicité des prix d'exécution**

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

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procèdera trimestriellement à l'établissement de ce prix 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 heures.

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

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

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

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

- **Exécution des ordres**

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

- d’achat inscrits au prix le plus élevé,

- de ventes inscrites au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d’inscription.

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

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

o **Mode de transmission des ordres**

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

AMUNDI IMMOBILIER
Marché des parts
TSA 46002
26906 VALENCE CEDEX 9

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

AMUNDI IMMOBILIER
Gestion des associés
TSA 56003
26906 VALENCE CEDEX 9

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

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception

- courriel.

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

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

o **Effet de la cession**

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

o **Jouissance des parts**

Les parts acquises sur le marché secondaire porteront jouissance :
- pour le vendeur : jusqu’au dernier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu ;
- pour l’acquéreur : à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la confrontation a eu lieu.

- **Droits d'enregistrement**

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

- **Couverture des ordres**

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.

- **Versement des fonds**

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

- **Revente des parts**

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :

Deux cas peuvent se présenter :

- **l'acquéreur est déjà associé :**

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

- **l'acquéreur n'est pas associé :**

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

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

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS

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

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

III. FRAIS

Rémunération de la Société de Gestion (article 17 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.

Notamment, la SCPI règle directement, les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux de restauration complète ou non, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et de comptabilité, les frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

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

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS

Pour les études et recherches effectuées en vue de la constitution du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital, la Société de gestion perçoit, versée par la SCPI, une commission de souscription forfaitaire de 11,50 % TTI du prix de souscription soit au total 143,75 euros répartis à hauteur de :

- 125 euros de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10,0 % TTI du prix de souscription ;

- et 18,75 € TTI finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,5 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription de 143,75 euros TTI est prélevée sur la prime d'émission.

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 7,15 % (cette commission est exonérée de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin 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 et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les *brokers*, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des *business plans* (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de gestion, les frais liés aux prestations de *property management* sont directement facturés par les *property managers* 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* ne dépassera pas le taux de 12 % TTI indiqué à l'article 18 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 Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux et de l'encaissement de ses recettes par la SCPI.

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.

3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles, font l'objet d'une commission de suivi et de pilotage. Le montant maximum de cette commission est plafonné à 3.6 % TTI, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

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

4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS

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

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

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

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.

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

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

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

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

6. 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 gestion de 7,15% des produits locatifs HT encaissés et 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 meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). 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 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 % TTI indiqué à l'article 18.2 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 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier.

AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article 18.4 des statuts.

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

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

o **Participation**

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

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

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

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 et 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.

o **Convocation**

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

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

o **Modalités de convocation**

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 voie postale ou voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

o **Ordre du jour**

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

o **Droit de vote**

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

o **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de gestion.

- **Vote par voie électronique**

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.

o **Modalités de décision**

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

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

o **Consultation écrite**

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

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

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES PERTES

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

Par exception, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que lors des premiers exercices sociaux, la répartition de la perte comptable et du déficit foncier de l'exercice (« **Perte Comptable** / **Déficit Foncier** ») s'effectuera entre les associés présents à la clôture de l'exercice considéré (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) selon les règles suivantes :

i. Premier exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du premier exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du premier exercice.

ii. Deuxième exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du deuxième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 1** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du deuxième exercice.

iii. Troisième exercice : la Perte Comptable et le Déficit Foncier de la Société au titre du troisième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2** ») seront répartis comme suit entre les associés :

- chaque associé ayant souscrit au cours du premier exercice (« **Souscripteur n** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 de la Société au titre du troisième exercice proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice réduit d'un montant égal à la différence entre la quote-part de la Perte Comptable / Déficit Foncier n qui lui aura été attribué au titre du premier exercice et la quote-part qu'il aurait reçue si la Perte Comptable / Déficit Foncier n avait été réparti en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture du deuxième exercice.

- chaque associé ayant souscrit au cours du deuxième exercice (« **Souscripteur n + 1** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice augmenté d'un montant égal à sa quote-part de la Perte Comptable / du Déficit Foncier n de la Société calculée en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

En outre, dans le cas où le montant de la Perte Comptable / Déficit Foncier n+2 ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie pour le troisième exercice, la Perte Comptable / Déficit foncier du quatrième exercice fera l'objet d'une répartition entre les associés ayant souscrit au cours du premier exercice et les associés ayant souscrit au cours du deuxième exercice permettant de satisfaire l'objectif d'égalité de traitement entre les différents souscripteurs.

Cette répartition résultera d'une formule élaborée par la Société de gestion, avec l'assistance de professionnels de la comptabilité et de la fiscalité, et sera soumise à la ratification de l'assemblée générale des associés statuant sur l'approbation du résultat du troisième exercice et qui fera l'objet d'un enregistrement à la recette des impôts, les associés s'engageant à ne pas s'opposer à toute résolution qui leur sera proposée par la Société de gestion ayant pour objectif d'assurer l'égalité de traitement entre eux.

4. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

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

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

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

5. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

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

6. REGIME FISCAL

Les SCPI sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le résultat fiscal dégagé par les SCPI est ainsi directement imposé dans les mains de leurs associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société. Lorsque les associés sont des personnes physiques, la part du bénéfice ou du déficit leur revenant est passible de l'impôt sur le revenu.
Le résultat fiscal des SCPI détenues par des personnes physiques et ayant pour objet social la gestion d'un patrimoine immobilier sera calculé selon les règles des revenus fonciers.

Par conséquent :

- Les éventuels déficits fiscaux seront imputables, par les associés personnes physiques, selon les règles propres aux revenus fonciers ;
- La société sera dans l'obligation de mettre en location les immeubles qu'elle détient ;
- En cas d'imputation d'une fraction du déficit foncier sur leur revenu global, les associés seront soumis à une obligation de conservation des parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation ;
- Le non –respect des obligations propres à ce régime peut entrainer une remise en cause de l'économie d'impôt.

- **Revenus et déficits fonciers**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (barème progressif) et des contributions sociales (CSG, CRDS …), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est pas imposé sur les sommes qui lui sont effectivement versées par la SCPI mais sur la fraction du résultat fiscal calculé par la SCPI qui lui revient, déterminée en vertu de ses droits aux bénéfices et aux pertes de la société et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

En ce qui concerne les associés personnes physiques, leur quote-part de déficit sera calculée selon les règles des revenus fonciers (articles 28 à 31 du Code Général des Impôts), dont il résulte notamment que les travaux déductibles sont les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration (pour ces derniers des seuls locaux d'habitation sauf cas des travaux de désamiantage et d'accueil des personnes handicapées) par opposition aux travaux de (re)construction et d'agrandissement qui ne sont pas déductibles.

L'associé pourra imputer sa quote-part de déficit sur ses revenus fonciers, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) devra être imputé sur son revenu global dans la limite de 10.700 € et le surplus sera reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10.700 €), l'excédent du déficit s'impute dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

- d'une part, la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et

- d'autre part, l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant l'imputation.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 calcule chaque année le montant du résultat de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

- **Obligation de mise en location**

Lorsqu'un contribuable, propriétaire directement ou indirectement d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation.

En présence d'un excédent de déficit foncier réalisé au cours d'une année, celui-ci s'impute automatiquement à hauteur de 10 700 euros sur le revenu global, sans possibilité d'option.

Exemple : un propriétaire paie en juin de l'année N des travaux réalisés dans un logement loué le 1er juillet de l'année N. Le paiement de ces travaux génère un déficit foncier qu'il impute sur son revenu global déclaré au titre de l'année N. Ce déficit n'est pas remis en cause s'il loue le logement jusqu'au 31 décembre de l'année N+3. S'il impute un nouveau déficit sur son revenu global au titre de l'année N+3, la date butoir est repoussée jusqu'au 31 décembre de l'année N+6.

En pratique, cet engagement de location n'a pas à être formalisé par un écrit. L'affectation à la location doit toutefois être permanente et effective.

- **Obligation de conservation des parts / des immeubles**

Lorsque les associés membres de société civile immobilière non soumis à l'impôt sur les sociétés, imputent sur leur revenu global une quote-part du déficit fiscal de la SCPI, ils ont également l'obligation de conserver leurs parts jusqu'au 31 décembre la troisième année qui suit cette imputation.

Il est par ailleurs rappelé :

- qu'en présence d'un excédent de déficit foncier réalisé au cours d'une année celui-ci s'impute automatiquement à hauteur de 10 700 euros sur le revenu global, sans possibilité d'option.

- que cette obligation de conservation ne vise pas les contribuables qui procèdent à l'imputation de leur quote-part de déficit foncier uniquement sur des revenus fonciers.

Exemple : en cas d'imputation sur votre revenu global d'une quote-part du déficit fiscal de la SCPI au titre des années 2016, 2017 et 2018, vous devrez impérativement conserver vos parts jusqu'au 31 décembre 2021 pour bénéficier définitivement de l'avantage fiscal.

- **Remise en cause de l'économie d'impôt**

En cas de non-respect des obligations visées ci-dessus, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

- le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global. Le (ou les) déficit indument imputé sur le revenu global peut être uniquement imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Le contribuable est donc replacé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'application du dispositif d'imputation sur le revenu global.
- Cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble ou de la conservation des titres nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun. Ainsi, dans l'hypothèse où l'un des associés de la SCPI ayant imputé un déficit foncier en 2017 cède ses parts en 2019, le déficit de l'année 2017 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2022.

- **Régime réel d'imposition et régime « Micro-foncier »**

Les contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur à 15.000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Le revenu net imposable est déterminé par l'administration en appliquant au revenu déclaré un abattement de 30% représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut du contribuable.

Le revenu doit être déclaré brut et non net de charges, de manière à ce que celles-ci ne soient pas doublement déduites. Ainsi, il convient notamment de déclarer la quote-part du revenu brut de la société, afin que les charges ne soient pas déduites dans un premier temps au niveau de la société ou du fonds et dans un second temps au niveau de l'associé lors de l'application de l'abattement.

L'application du régime « micro-foncier » ne permet pas au souscripteur de déduire sur ses revenus fonciers ou sur son revenu global une quote-part du déficit fiscal de la SCPI.

Afin de pouvoir déduire ces déficits sur leurs revenus fonciers ou sur le revenu global, les contribuables placés de plein droit sous le régime du « micro-foncier » peuvent opter pour le régime réel d'imposition.

L'option résulte de la simple souscription de la déclaration n°2044.

Une fois exercée, l'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

- **Revenus financiers**

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

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

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

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

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

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

La demande de dispense doit être formulée expressément par les associés, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

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

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

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

- **Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

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

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

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

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

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

- **Plus-values immobilières**

- **En cas de cession de parts sociales**

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

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) et corrigé en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dit « jurisprudence Quemener »).

La plus-value est taxée forfaitairement au taux de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur, soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2016.

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

- Pour l'impôt sur le revenu, 6% par année de détention de la 6ème à la 21ème année et de 4% pour la 22ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.
- Pour les contributions sociales (CSG, CRDS …), 1,65% de la 6ème année à la 21ème année, 1,60% pour la 22ème année et 9% au-delà de la 22ème année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042).

- **En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :**

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

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération,

- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
    - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;

    - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention, ou du montant réel de certains travaux Il convient de préciser que le prix d'acquisition ne peut pas être majoré des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration déjà prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu et qui ont été incluses dans la base des déficits fonciers imputés par les porteurs de parts. Cette règle a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables le montant des travaux de restauration des immeubles déduits des revenus fonciers.

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

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

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

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2016).

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

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

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

- Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée

dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1) ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

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

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

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

- Cas particulier des moins-values :

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

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

- Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières

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

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

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

La taxe est due par la personne morale qui réalise une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu d'un montant supérieur à 50 000 €. En cas de cession par une société, le seuil de 50 000 € s'apprécie en principe au niveau de la société.

- **Plus-value immobilière de cession d'un immeuble par la SCPI**

Pour des exemples d'illustration des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI, il convient de se reporter au paragraphe 3 d) de la présente note d'information.

- **Impôt sur la Fortune**

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

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

- **Personnes physiques concernées par l'avantage fiscal « Déficit foncier »**

Le bénéfice des avantages fiscaux du régime de droit commun « Déficit Foncier » n'est pas réservé aux personnes physiques domiciliées fiscalement en France au sens des dispositions de l'article 4 B du code général des impôts.

Les personnes physiques domiciliées hors de France peuvent bénéficier des mêmes avantages sous les réserves suivantes :

- elles ne peuvent imputer leur quote-part de déficit foncier que sur des revenus fonciers de source française à l'exclusion des revenus fonciers dont elles disposeraient hors de France ;
- elles peuvent bénéficier, le cas échéant, de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de €.10.700 mais le revenu global s'entend des seuls revenus de source française à l'exclusion des revenus dont elles disposeraient hors de France.

- **Démembrement des parts**

Le démembrement des parts de SCPI est juridiquement possible.

Ce démembrement de propriété peut néanmoins avoir des incidences fiscales, notamment sur la déductibilité des déficits fonciers.

En principe et sauf convention contraire, les déficits fiscaux de la société reviennent au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé doit répondre des dettes sociales. Par conséquent, les déficits fonciers relatifs à la réalisation de travaux déductibles des revenus fonciers ne pourront pas être utilisés par l'usufruitier, sauf convention contraire.

En outre, l'administration pourrait assimiler le démembrement de propriété à une rupture de l'engagement de conserver les parts et de louer l'immeuble, et ainsi remettre en cause l'imputation du déficit foncier sur le revenu global, si le démembrement intervenait avant le 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

En revanche, en cas de démembrement de propriété suite au décès de l'un des époux soumis à imposition commune, l'imputation sur le revenu global ne sera pas remise en cause.

- **Fiscalité des personnes morales**

En vertu des dispositions de l'article 238 bis K du Code Général des Impôts, les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé :

- Si l'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt.

- Si l'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel (réel normal ou simplifié), la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

- Si l'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), la part de résultat lui revenant suit les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC) sauf lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Dans tous les autres cas, la part de bénéfice est déterminée et imposée en tenant compte de la nature de l'activité et du montant des recettes de la société ou du groupement.

Au regard des règles exposées ci-dessus, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés n'ont pas d'intérêt fiscal à acquérir des parts de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2.

De façon générale, cet investissement n'est ni adapté ni destiné aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

7. Modalités d'information

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

- Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.
Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- Bulletin d'information

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

8. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 sera commercialisée par les réseaux du Groupe AMUNDI ainsi que des réseaux tiers habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

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

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

9. LIMITATIONS A LA COMMERCIALISATION

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

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

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

10. OBLIGATIONS RELATIVES A LA FOI FATCA

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

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

11. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI

1. La société

Dénomination sociale :	AMUNDI DEFI FONCIER 2
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme :	Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 25 juillet 2016
Objet social :	La SCPI a pour objet : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire : - procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
RCS :	821 704 954 RCS PARIS
Durée de la société :	15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2017
Capital social initial :	765 000 euros

Capital social maximum statutaire	42 300 000 euros

2. Administration : Société de gestion nommée statutairement

Dénomination :	AMUNDI IMMOBILIER
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme juridique :	S.A.S
Registre du commerce :	315 429 837 RCS PARIS
Objet social :	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 15.666.374 euros réparti comme suit : - Amundi 99,99 % - Amundi Asset Management 0,01 %
Direction :	Président : Dominique CARREL-BILLIARD Directeur Général : Antoine AUBRY Directeur Général Délégué : Amandine DUFOURT
Activité :	L'activité d'AMUNDI IMMOBILIER est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

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

3. Conseil de Surveillance (article 19 des statuts)

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

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

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

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

Le Conseil est composé de :

- Madame Catherine NENNIG,
- Madame Frances CUI,
- Monsieur Jean QUENTIN,
- Monsieur Gilles VAUCANSON,
- Madame Sylvie ROISNE,
- Monsieur Thomas BISSON,
- Monsieur Max WATERLOT

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de gestion procèdera à un appel de candidatures.

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

4. Commissaires aux Comptes

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire par l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023, le cabinet MAZARS, dont le siège social est 61 rue Henri Regnault – 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

A été désigné comme Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016, CBA, dont le siège social est Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2023 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social clos le 31 décembre 2028.

5. Expert Externe en Evaluation

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE, dont le siège social est sis 120 avenue du Général Leclerc – 75014 Paris a été nommée en qualité d'Expert Externe en Evaluation de la SCPI par l'assemblée générale du - Juillet2021. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et qui se tiendra au premier semestre 2026.

6. Dépositaire

La Société CACEIS Bank, dont le siège social est sis au 1 Paris 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, a été nommée en qualité de Dépositaire de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016 pour une durée indéterminée.

7. Information

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

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

Site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Antoine AUBRY, Directeur Général.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 16-15 en date du 2 août 2016.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.
Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

AMUNDI DEFI FONCIER 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 16.438.000 euros
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75015 Paris
821 704 954 R.C.S PARIS

Société en liquidation

STATUTS

MIS À JOUR LE 10 JUILLET 2025

Copie certifiée conforme

TITRE - I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire :

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

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination **AMUNDI DEFI FONCIER 2**.

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

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (quinzième arrondissement) 91/93 boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DURÉE

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

TITRE - II

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

1. Capital social initial

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public est fixé à la somme de sept-cent-soixante-cinq mille (765.000) euros.

Il est divisé en sept-cent-soixante-cinq (765) parts nominatives d'une valeur nominale de mille (1.000) euros chacune augmentée d'une prime d'émission de cent-vingt-cinq (125) euros par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de mille-cent-vingt-cinq (1.125) euros et huit-cent-soixante-mille-six-cent-vingt-cinq (860.625) euros au total pour les 765 parts composant le capital social.

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

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	1.000	1.125
Amundi Asset Management	1	1.000	1.125
Amundi India Holding	1	1.000	1.125
Amundi	759	759.000	853.875
Amundi Private Equity Funds	1	1.000	1.125
Société Générale Gestion	1	1.000	1.125
Amundi Immobilier	1	1.000	1.125
Total	**765**	**765 000**	**860 625**

Chaque Associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 125 € (cent-vingt-cinq euros) par part sociale. Une somme de 860.625 € (huit-cent-soixante-mille-six-cent-vingt-cinq euros) est donc versée à ce titre à la Société.

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

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

2. Capital social actuel

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article 7 des présents statuts et constatée au 16 décembre 2016, le capital social a été porté de 765.000 € à 16.438.000 € (seize-millions-quatre-cent-trente-huit-mille euros) divisé en 16.438 (seize-mille-quatre-cent-trente-huit) parts de 1.000 € (mille euros) chacune.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à quarante-deux millions trois cent milles (42.300.000) euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de quarante-deux millions trois cent milles (42.300.000) ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze (15) % au moins, soit six millions trois cent quarante-cinq mille (6.345.000) euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

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

Dans le cadre des augmentations de capital, la société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société avec un minimum de huit (8) parts.

Dès à présent, les associés décident que chaque augmentation de capital donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription.

Le capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission d'un montant de deux cent cinquante (250) euros destinée notamment à financer les frais de collecte ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles.

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

ARTICLE 8 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros, soit huit cent soixante mille six cent vingt-cinq (860.625) euros prime d'émission incluse.

ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

1. Libération des parts

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

2. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

3. Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

ARTICLE 10 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

ARTICLE 11 - DÉCES - INCAPACITÉ

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

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

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

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

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION ENTRE VIFS

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

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

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

1. Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de la Société adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Cession de gré à gré

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

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

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

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

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

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 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.

3. Absence de satisfaction des cessions de parts

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

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

II - TRANSMISSION PAR DECES

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

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

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

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

Les usufruitiers et nu-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 - III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 14 - 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 15.666.374 euros dont le siège social est à Paris (15e), 91-93 boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 315 429 837 RCS Paris, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

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

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

ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- prépare et réalise les augmentations de capital,
- recherche des associés nouveaux,
- agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues les statuts,
- garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- autorise le nantissement des parts sociales,
- organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,

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

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

La société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par les présents statuts :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,

- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite de 40 % du prix global du projet immobilier dont l'acquisition et la rénovation sont envisagés, ou au-delà d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale.

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

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

ARTICLE 16 - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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

ARTICLE 17 - AFFECTATION DES CHARGES

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

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

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

ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Commission de souscription

La société de gestion percevra une commission de souscription de 11,50 % TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 10 % TTI, au financement des frais de collecte ;
- à hauteur de 1,5% TTI au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

2. Commission de gestion

La société de gestion percevra une commission de gestion égale à 12 % TTI, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. Elle pourra être calculée en utilisant à plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les produits locatifs,
- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

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

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

Les travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles, font l'objet d'une commission de suivi et de pilotage. Le montant maximum de cette commission est plafonné à 3.6 % TII, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

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

4. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 6 % TTI du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

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

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

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

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

La société de gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3.6% TTI.

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

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

6. Information concernant les différentes commissions

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

ARTICLE 19 - CONVENTIONS

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

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

TITRE - IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition

Le conseil est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum huit (8) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de

surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

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

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

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

2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

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

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

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

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

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

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

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

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

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

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

3. Budget de fonctionnement du conseil de surveillance

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

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

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

4. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations

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

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

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

Le conseil de surveillance se réunit sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

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

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

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

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

5. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,

- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,

- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

6. Responsabilité des membres du conseil de surveillance

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

7. Règlement intérieur du conseil de surveillance

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

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

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société. À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils 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 22 – DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

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

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

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

TITRE-V

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

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

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

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.

1. Convocation aux assemblées générales

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

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

Pour tout accord donné avant le dernier jour du mois de février de l'année en cours, la voie électronique sera valable pour les Assemblées Générales de cette même année. Au-delà de cette date d'accord, la

convocation à l'Assemblée Générale de l'année en cours sera effectuée par voie postale et ce n'est qu'à partir de l'année suivante qu'elle interviendra par voie électronique.

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

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

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

2. Participation et représentation des associés aux Assemblées Générales

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

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

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

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

Tout associé peut voter par correspondance. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

3. Président, bureau et procès-verbal des délibérations

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

ARTICLE 26 - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 27 - COMMUNICATIONS

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

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

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

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

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

TITRE - VI

AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

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

A titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2017.

ARTICLE 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

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

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

ARTICLE 30 - 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.

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

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

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

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

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

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

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

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre d'une augmentation du capital de la Société, la date de jouissance des parts émises correspondra au dernier jour du mois de la souscription par l'associé concerné ;

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire, la date de jouissance des parts cédées correspondra au dernier jour du mois au cours duquel la cession des parts a été retranscrite sur le registre des transferts ;

- En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation, la date de jouissance des parts transmises correspondra au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

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

Par exception, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que lors des premiers exercices sociaux, la répartition de la perte comptable et du déficit foncier de l'exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier** ») s'effectuera entre les associés présents à la clôture de l'exercice considéré (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) selon les règles suivantes :

i. Premier exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du premier exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du premier exercice.

ii. Deuxième exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du deuxième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 1** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du deuxième exercice.

iii. Troisième exercice : la Perte Comptable et le Déficit Foncier de la Société au titre du troisième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2** ») seront répartis comme suit entre les associés :

- chaque associé ayant souscrit au cours du premier exercice (« **Souscripteur n** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 de la Société au titre du troisième exercice proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice réduit d'un montant égal à la différence entre la quote-part de la Perte Comptable / Déficit Foncier n qui lui aura été attribué au titre du premier exercice et la quote-part qu'il aurait reçue si la Perte Comptable / Déficit Foncier n avait été réparti en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

- chaque associé ayant souscrit au cours du deuxième exercice (« **Souscripteur n + 1** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice augmenté d'un montant égal à sa quote-part de la Perte Comptable / du Déficit Foncier n de la Société calculée en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

En outre, dans le cas où le montant de la Perte Comptable / Déficit Foncier n+2 ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie pour le troisième exercice, la Perte Comptable / Déficit foncier du quatrième exercice fera l'objet d'une répartition entre les associés ayant souscrit au cours du premier exercice et les associés ayant souscrit au cours du deuxième exercice permettant de satisfaire l'objectif d'égalité de traitement entre les différents souscripteurs.

Cette répartition résultera d'une formule élaborée par la Société de gestion, avec l'assistance de professionnels de la comptabilité et de la fiscalité, et sera soumise à la ratification de l'assemblée générale des associés statuant sur l'approbation du résultat du troisième exercice et qui fera l'objet d'un enregistrement à la recette des impôts, les associés s'engageant à ne pas s'opposer à toute résolution qui leur sera proposée par la Société de gestion ayant pour objectif d'assurer l'égalité de traitement entre eux.

ARTICLE 31– RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

TITRE - VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION - PARTAGE

ARTICLE 32 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 33 - PARTAGE

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

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

TITRE - VIII

CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 34 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 35 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

TITRE - IX

PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – PUBLICITE - POUVOIRS ET FRAIS

ARTICLE 36 - PERSONNALITE MORALE

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

ARTICLE 37 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

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

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

ARTICLE 38 - POUVOIRS

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

ARTICLE 39- FRAIS

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