

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

*Avril 2019*

# Rivoli Avenir Patrimoine

Note d'information et statuts

Immobilier

# NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

## AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
  - de la durée du placement.

## INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II – Modalités de sortie" sont offertes aux associés dès lors où il existe un acquéreur en contrepartie :

- 1) le retrait des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée à la société de gestion. n.
- Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Si la demande de retrait de l'associé n'a pu être satisfaite en totalité ou partiellement à l'issue d'un blocage du marché primaire, il pourra être procédé à la vente des parts de l'associé sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion.
- Le passage du marché primaire au marché secondaire s'effectuera ainsi qu'il suit : la société de gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, dès lors qu'elle constate que dans un délai de douze mois les demandes de retrait non satisfaites représentent au moins 10% des parts de la SCP pourra décider la suspension de la variabilité du capital de la SCPI.

- Elle en informera l'AMF sans délai et convoquera, dans un délai de deux mois à compter de cette information, une assemblée générale extraordinaire afin de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
- 2) la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## **INTRODUCTION**

### **1. PREAMBULE**

#### **1.1 Renseignements sur les fondateurs**

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (la "SCPI") avait été créée, pour une durée de 25 ans, le 20 décembre 2001 sous forme de société civile immobilière au capital de 15.000 € divisé en 100 parts de 150 € chacune, détenues intégralement par CRÉDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Une assemblée générale extraordinaire, réunie le 13 décembre 2002, a autorisé la fusion absorption par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de vingt autres sociétés civiles immobilières puis l'adoption, par cette dernière, du statut de société civile de placement immobilier.

Les membres fondateurs de cette SCPI sont :

– la société CRÉDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social était sis 164 rue de Rivoli à Paris 1er, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 682 006 135 RCS PARIS, propriétaire de 100 parts de 150 euros de nominal, absorbée en date du 31 mai 2005 par CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE dont le siège social est 91/93 boulevard Pasteur à Paris 15e immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 315 429 837 RCS PARIS, devenue depuis le 1er janvier 2010 la Société AMUNDI IMMOBILIER ;

– la société civile immobilière FIAT DÉFENSE, société civile au capital de 109.800 € dont le siège social était sis 164 rue de Rivoli à Paris 1er, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 443 336 516 RCS PARIS, propriétaire de 16.372 parts de 150 euros de nominal. Ces parts proviennent de la fusion absorption de la SCI TOUR FIAT PREMIER ÉTAGE, dont la SCI FIAT DÉFENSE détenait 43.892 parts, par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Le capital a atteint 150.691.200 euros divisé en 1.004.608 parts de 150 euros, entièrement libérées, à la suite de l'augmentation de capital résultant de la rémunération des apports des sociétés absorbées dans le cadre de l'opération de fusion.

## 1.2 Historique

1) A la suite des augmentations de capital successives intervenues entre le 31 décembre 2006 et le 31 octobre 2011, le capital de la SCPI a été porté en une ou plusieurs fois, de 150 691 200 € à 284.668.800 €, par création de 1.897.792 parts nouvelles, représentant une collecte de 255 296 088 € (prime d'émission incluse).

2) Dans le cadre de leurs assemblées générales extraordinaires tenues en date du 23 mai 2012, les associés des SCPI SLIVIMO, LION SCPI et SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ont décidé de fusionner par voie d'absorption les SCPI SLIVIMO et LION SCPI par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE avec effet au 1er janvier 2012.

La fusion des 3 SCPI a eu pour objectif de permettre :

- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à la demande locative à Paris et en Ile-de-France principalement ;
- de disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires ;
- d'améliorer la capacité d'absorption des travaux liés au Grenelle de l'environnement par l'entité fusionnée ;
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI, par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un produit uniquement, au lieu de trois similaires avant fusion ;
- d'augmenter la liquidité des associés grâce à un plus grand nombre de parts.

La stratégie du produit fusionné par rapport aux SCPI existantes avant la fusion reste inchangée :

- se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs en priorité à Paris ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence ;
- être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité),

3) Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 mai 2012, les associés de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ont également décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

4) Le 13 juillet 2018, les associés de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et de la SCPI GEMMEO COMMERCE réunis respectivement en assemblée générale extraordinaire ont décidé d'approuver l'ensemble des termes et conditions du traité de fusion conclu le 18 mai 2018 entre la

SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en qualité de société absorbante, et la SCPI GEMMEO COMMERCE, en qualité de société absorbée, et ont en conséquence approuvé la fusion appelée à se réaliser d'un point de vue comptable et fiscal avec une date d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("RGAMF") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

## **2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

### **2.1 Politique de gestion**

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 SCPI 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.

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

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

(i) des parts de de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;

(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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

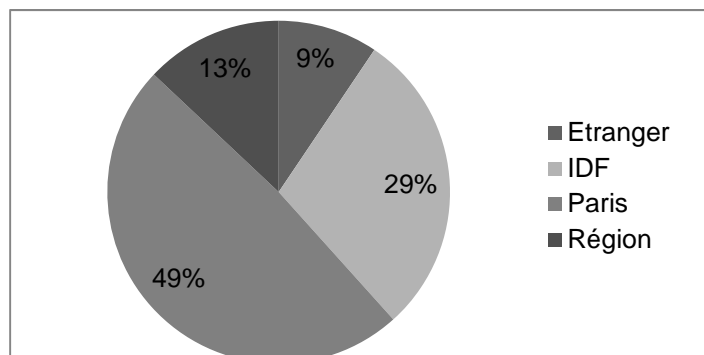
## **2.2 Politique d'investissement**

Le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine est essentiellement francilien. Composé d'actifs de qualité, il bénéficiait d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques différents, dont notamment, Lefèvre Pelletier, Natixis.

Sur la base des actualisations des valeurs d'expertise réalisées par les experts au 31 décembre 2017, le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine s'élève à 2 413 179 536,93 euros hors droits et à 2 561 989 309,21 euros droits inclus.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le patrimoine de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE après pris en compte de la fusion par absorption de la SCPI GEMMEO COMMERCE approuvée le 13 juillet 2018 (avec effet fiscal et comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2018) s'élève à 2 499 841 082 euros hors droits et à 2 654 148 530 euros droits inclus (valorisation effectuée sur la base des expertises réalisées au 31 décembre 2017).

Le patrimoine détenu au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (soit après la fusion avec SCPI GEMMEO COMMERCE) se répartit comme suit :



La stratégie d'investissement de la SCPI privilégie l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux et professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), situés principalement en France et à titre secondaire à l'étranger. Afin d'offrir à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des relais de croissance tout en bénéficiant d'un effet de levier, la SCPI est autorisée à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire. Ces limites d'endettement tiennent compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2<sup>o</sup> du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

### **3. CAPITAL**

- **Capital social effectif**

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en date du 13 juillet 2018 et de la décision de la Société de Gestion de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en date du 3 août 2018, le capital social de la SCPI a été porté à 1.366.855.650 euros, par la création de 9.112.371 parts nouvelles d'une valeur nominale de 150 euros chacune, toutes entièrement libérées, à la suite de la fusion par absorption de la SCPI GEMMEO COMMERCE.

- **Capital social minimum**

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

- **Capital social maximum**

Le capital social maximum est fixé à 1 800 000 000 euros.

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

- **Variabilité du capital**

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
  - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.



#### **4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

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

## **Chapitre I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

### **2. MODALITÉS DE VERSEMENT**

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription

---

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### **3. PARTS SOCIALES**

La valeur nominale de la part la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est fixée à 150 €.

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

### **4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE**

Les statuts de la SCPI prévoient qu'un minimum de souscription de parts pourra être imposé à tout nouvel associé tel qu'il est précisé dans la note d'information.

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 5 part(s), étant précisé que cette obligation ne s'applique pas en cas :

- de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision de parts ;
- de cession ou de retrait partiel de parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

### **5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements seront :

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

AMUNDI IMMOBILIER  
Marché des parts TSA 46002  
26906 VALENCE CEDEX 9

\*le reste des courriers (y compris en matière de succession), est à adresser à :

AMUNDI IMMOBILIER

---

Gestion des associés TSA 56003  
26906 VALENCE CEDEX 9

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

## **6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription.

Par exemple, une part souscrite en septembre 2018 entrera en jouissance le 1er mars 2019 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2019, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## **7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

### **7.1 Modalités de calcul du prix de souscription**

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

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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

Les valeurs arrêtées au 31/12/2017, qui ont été approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 15 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur nette comptable : 1 806 757 327,42 €, soit 217,06 € par part.
- valeur de réalisation : 2 064 079 679,48 €, soit 247,97 € par part.
- valeur de reconstitution : 2 415 607 208,71 €, soit 290,20 € par part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214.70 du Code monétaire et financier, peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

## **7.2 Prix de souscription d'une part**

A compter du 1er avril 2019, le prix de souscription se décompose comme suit :

Nominal de la part : 150 €

Prime d'émission : 148 €

Prix de souscription : 298 €

L'écart entre le prix de souscription au 1er avril 2019 et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2017, ressort à 2,69 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,392 % TTC du montant de chaque souscription soit 25,01 euros TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 17,88 euros ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 1,993 % HT soit 2,392 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 7,13 euros TTC ;

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- 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 des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

## **8. AGRÉMENT**

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

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

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

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

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

## **9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"**

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S.

Person”, telle que définie par la réglementation américaine “Regulation S” adoptée par la Securities and Exchange Commission (“SEC”).

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

La société de gestion de la SCPI 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”.

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

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

## **10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA**

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

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

## **Chapitre II. MODALITES DE SORTIE**

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts, dans la mesure où il existe un acquéreur en contrepartie, dispose de deux moyens :

1. la demande de remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion ; et en cas de blocage du marché primaire,  
  
il pourra être procédé à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
2. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion).

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre express de l'associé au moyen des formulaires correspondant.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

### **1. RETRAIT DES ASSOCIÉS**

#### **1.1 Principe du retrait**

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

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

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

## **1.2 Modalités de retrait**

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

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

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

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou mail.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

### **1.2.2 Délai de remboursement**

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



### **1.3 Effet du retrait**

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

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

### **1.4 Prix de retrait**

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

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit, 272,99 € par part, soit :

Prix de souscription : 298 €

Commission de souscription 7,993 % HT / 8,392 % TTC : 25,01 €

Prix de retrait : 272,99 €

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

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

### **1.5 Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

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

### **1.6 Blocage des retraits et suspension de la variabilité du capital**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, pourra décider la suspension de la variabilité du capital de la SCPI. Et en informerait sans délai l'Autorité des Marchés

Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

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

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

## **2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

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

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

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

#### **2.2.1 *Inscription des ordres***

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

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

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat sont d'une durée de validité de 1 mois. Celle-ci court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre d'achat expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra, à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

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

En ce cas il fera l'objet d'un remboursement au plus tard 10 jours ouvrés après la date d'échéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

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

### **2.2.2 Modification ou annulation des ordres**

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

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF de mai n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué aux points 2.2.1 et 2.5.

### **2.3 Confrontation et fixation du prix d'exécution**

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

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

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

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé le dernier jour du mois, à 10h, au terme d'une période de confrontation dont la durée est fixée à 1 mois.

La société de gestion procède mensuellement, le dernier jour ouvré de chaque mois, à 10h, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La modification de cette périodicité peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- le bulletin trimestriel,
- le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), six jours au moins avant sa date d'effet

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

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

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 15 heures l'avant dernier jour du mois de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés aux paragraphes 2.2.1 et 2.5.

## **2.4 Publication du prix d'exécution**

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

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, ces informations sont également disponibles sur le site internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

## **2.5 Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné “ordre d'achat ou de vente” ;
- et adressé par courrier

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone, télécopie ou e-mail.

### **2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire**

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

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

### **2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion**

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

## **2.6 Couverture des ordres**

La société de gestion subordonne 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.

## **2.7 Exécution des transactions et transfert de propriété**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu.

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

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

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

## **2.8 Blocage du marché secondaire des parts**

### **2.8.1 Ordres de vente insatisfaits**

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

### **2.8.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

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

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

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à

l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### **3. CESSION ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ**

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

Deux cas peuvent se présenter :

#### **1. L'acquéreur est déjà associé :**

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception

#### **2. L'acquéreur n'est pas associé :**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion conformément à l'article 11 2) des statuts.

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

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

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

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

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

Il n'est pas perçu de commissions par la société de gestion.

## **4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS**

### **4.1 Registre des transferts**

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

### **4.2 Pièces nécessaires à la SCPI**

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

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

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

### **4.3 Effet des mutations**

L'objectif de la SCPI (non garanti) est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

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

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.



LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

## Chapitre III. FRAIS

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

La SCPI règle notamment, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI.

### 1. FRAIS DE GESTION

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux, la société de gestion percevra une commission maximum de 8% hors taxes (soit une commission maximum de 9,6 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés (en ce compris les recettes locatives et les charges quittancées et encaissées) et des produits financiers nets.

L'assiette des charges quittancées et encaissées mentionnées au paragraphe précédent est plafonnée à 15 % des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets.

La commission de gestion pourra être calculée en utilisant à plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les produits locatifs, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles elle détient une participation, à proportion de ladite participation ;
- une commission sur les produits générés par la trésorerie.

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

## **2. FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux, la société de gestion perçoit une commission de 7,993 % hors taxes (8,392 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription quelles que soient les modalités de libération des parts prévues,.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1.993 % HT, soumis à TVA, soit 2,392%TTC à la recherche des investissements.

## **3. FRAIS DE CESSIONS DE PARTS**

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de L. 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 5 % hors taxes du prix d'exécution, soit 6 % TTC, calculée sur le montant de la transaction, pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. Le montant de cette commission est à la charge de l'acquéreur.

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

## **4. FRAIS D'ARBITRAGE**

La société de gestion percevra la commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ce taux étant ramené à 0,75 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

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

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

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

## **5. FRAIS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX**

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués.

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

## **6. INFORMATIONS SUR LES FRAIS**

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

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

# **Chapitre IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI**

## **1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES**

### **1.1 Convocation**

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

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

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux, 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.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

## **1.2 Présence et représentation**

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

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

## **1.3 Quorum et scrutin**

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés.

## **1.4 Vote par correspondance et par voie électronique**

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

Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et des votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

## **1.5 Information des associés**

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

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

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

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

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

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

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

### **2.1 Disposition concernant la répartition des bénéfices**

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

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale 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.

La société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

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

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

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat 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 qui sont directement comptabilisées en situation nette.

## **2.2 Provisions pour gros entretiens**

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

### **3. LE PLAN COMPTABLE DES SCPI, DEFINI AU TRAVERS DU REGLEMENT ANC 2016-03, PREVOIT LA CONSTITUTION D'UNE PROVISION SUR GROS ENTRETIEN. CETTE PROVISION PORTERA SUR LE GROS ENTRETIEN TEL QUE PREVU DANS LE PLAN QUINQUENNAL DE CHAQUE SCPI ET SERA CONSTITUEE EN FONCTION DE L'HORIZON DE REALISATION DE CES DEPENSES (100 % A 1 AN, 80 % A 2 ANS, 60 % A 3 ANS, 40 % A 4 ANS ET 20 % A 5 ANS) CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

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

Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

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

#### **4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ**

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

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

#### **5. RÉGIME FISCAL**

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

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

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

##### **5.1 Fiscalité<sup>1</sup> des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé**

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

---

<sup>1</sup> Textes en vigueur au 01/01/2018.

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

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

#### **5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers**

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

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

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

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

- **Déficit Foncier**

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

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



- *Micro Foncier*

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

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

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

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

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables. Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers sont en principe soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale au taux de 30 %.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Dans cette hypothèse, les revenus financiers sont pris en compte dans le revenu net global, et il est possible de déduire les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation de ces revenus, ainsi que, s'agissant des éventuels dividendes et revenus assimilés, un abattement de 40%. Les revenus financiers sont dans ce cas également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, une fraction de la CSG est par alors déductible.

Quoiqu'il en soit, ces revenus financiers donnent lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de 12,8 % qui est effectué à la source par la société de gestion. Ce PFNL constitue un acompte d'impôt sur le revenu : l'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction du PFNL prélevé à la source. L'excédent éventuel versé au titre du PFNL est restitué.

Par exception, il est possible de bénéficier sur demande d'une dispense de PFNL si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

– à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs (le seuil est de 50 000 € pour les dividendes et revenus assimilés),

– à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune (le seuil est de 75 000 € pour les dividendes et revenus assimilés).

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de dispense de PFNL de l'associé doit être adressée à la société de gestion, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle de la perception des revenus, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement est inférieur aux seuils décrits ci-avant.

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

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

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

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

### **5.1.4 Les plus-values sur cession d'immeubles**

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

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

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

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

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

Sauf exception <sup>(1)</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

(1) en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI

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

### **5.1.5 Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI. A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

La plus-value bénéficie d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et de 4 % au titre de la 22e année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e, 1,60 % pour la 22e année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22e. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois).

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

### **5.1.6 Cas particulier de moins-values**

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

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

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

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (€) Montant de la taxe (€)

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

## **5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France**

### **5.2.1 Les revenus**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 non reprise au Bofip).
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la translucidité fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la SCPI selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la SCPI.

### **5.2.2 Les plus-values**

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

### **5.2.3 Information fiscale des associés**

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

## **6. MODALITÉS D'INFORMATION**

### **6.1 Rapport annuel**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation.

### **6.2 Les bulletins trimestriels d'information**

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, 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.

## Chapitre V. ADMINISTRATION DIRECTION CONTROLE D'INFORMATION

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale** : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

**Forme juridique** : Société Civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

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

**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 SCPI 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.

**Durée de la SCPI** : La SCPI est constituée pour une durée de 25 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce.

**Exercice social** : Du 1er janvier au 31 décembre.

**Capital social effectif** : Au 1er janvier 2018, le capital social effectif s'élève à 1.248.583.200 euros divisé en 8.323.888 parts de 150 euros chacune.

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

**Capital social maximum** : La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1 800 000 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## **2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE**

La société de gestion de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est la société AMUNDI IMMOBILIER.

**Dénomination sociale** : AMUNDI IMMOBILIER Siège sociale : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS Nationalité : française

**Forme juridique** : société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés** : 315 429 837 RCS PARIS

**Capital social** : 16 684 660 €

**Répartition du capital** : Au 31 mars 2008: 99,99 % AMUNDI Group (devenue AMUNDI)

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

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

- à titre principal :
    - la gestion d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;
    - la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;
-

- à titre accessoire :
  - l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;
  - toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
  - toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
  - la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;
  - dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;
  - toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

**Conseil d'administration :**

**Direction Président :** M. Fathi JERFEL  
**Directeur Général :** M. Jean-Marc COLY  
**Directeur Général Délégué :** M. Julien GENIS  
**Autres administrateurs :** M. Pedro Antonio ARIAS  
 M. Olivier TOUSSAINT

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**3.1 Attributions**

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI. 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 SCPI,



- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- de convoquer sans délai, en cas de défaillance de la société de gestion, une assemblée générale des associés de la SCPI 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 SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

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

### **3.2 Composition**

Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

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

Aux termes de l'opération de fusion intervenue entre la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et la SCPI GEMMEO COMMERCE, l'assemblée générale de la SCPI a procédé à la désignation d'un collège de trois censeurs (personnes physiques ou personnes morales) tous issus du Conseil de surveillance de la SCPI GEMMEO COMMERCE.

### **3.3 Nomination – Révocation – Durée des fonctions**

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

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

Pour permettre aux associés de la SCPI de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'assemblée. 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 rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.

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

La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

M. Jean-Jacques DAYRIES	Chef d'entreprise
M. Pierre LE BOULERE	Directeur Général Délégué d'établissement financier
M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES	Retraité
Mme Maelle BRIENS	Professeur d'université
M. Vincent MARZIN	Responsable de la gestion financière de l'IPBP
M. Bernard DEVOS	Retraité, ancien Expert-Comptable
M. Dominique DUTHOIT	Médecin Radiologue
SCI DE L'ASNEE, représentée par M. Henri TIESSEN	
M. Jean-Philippe RICHON	Chirurgien-dentiste
SPIRICA, représentée par M. COLLIGNON	
M. Jacques VERNON	Retraité
STE VULLIERME et Cie, représentée par M. Simon-Pierre VULLIERME	

L'élection des Président et Vice-président aura lieu lors de la réunion du conseil de surveillance suivant leur nomination.

Dans le cadre spécifique de la fusion-absorption de la SCPI GEMMEO, 3 censeurs sont nommés pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La composition du Collège de censeur est la suivante :

Menhir AEDIFICIUM représenté par LUCIEN TULLIO

HERVE HIARD, et

ALAIN MAZUE.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2014 a nommé pour six exercices :

- Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT dont le siège est 63 rue de Villiers à 92200 Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire ;
- M. Jean-Christophe GEORGHIU, demeurant 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly sur Seine Cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

#### **5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

L'assemblée générale du 11 juin 2014 a reconduit le mandat de la société Jones Lang LaSalle Expertises (anciennement KING STURGE EXPERTISE), expert externe en évaluation, pour une durée de 5 ans , soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### **6. DÉPOSITAIRE**

L'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### **7. INFORMATION**

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tel. 01.76.33.00.38)

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

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général de AMUNDI IMMOBILIER

**Jean-Marc COLY**  
**AMUNDI IMMOBILIER**

#### **Visa de l'Autorité des Marchés Financiers**

"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°18-26 en date du 28 septembre 2018.

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."

# **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE**

Société Civile de Placement Immobilier  
À capital variable  
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75 015 PARIS  
440 388 411 R.C.S. PARIS

---

## **STATUTS**

**MIS À JOUR LE 31 AOUT 2018**

---

<b>(i) FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE</b>
---

(II) ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « Société ») régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables 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, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ;
- 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 ;
- 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 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.**

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

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL ET ADMINISTRATIF**

Le siège social et administratif est fixé à Paris 15<sup>e</sup> – 91-93, boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société est fixée à vingt-cinq (25) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

<b>(iii) APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS</b>
---

### **ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIES**

#### **1) Apports**

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, alors régie par les dispositions de droit commun applicables aux sociétés civiles, a été souscrit en totalité en

---

numéraire par les sociétés SLIGERI pour 14 850 euros, et la Société Lyonnaise de Gestion et d'Ingénierie Financière (SLG) pour 150 euros, soit des apports d'un montant total de 15 000 euros. Ces deux sociétés ont fusionné le 2 août 2002 et sont devenues CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 13 décembre 2002 et de la décision de la société de gestion du 7 février 2003, le capital social a atteint un montant de 150 691 200 euros divisé en 1 004 608 parts de 150 euros, entièrement libérées, à la suite de la rémunération des apports de vingt sociétés civiles immobilières absorbées dans le cadre d'une opération de fusion par absorption.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale mixte des associés du 23 mai 2012 et de la décision de la société de gestion du 26 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 109 696 200 euros par la création de 731 308 parts de 150 euros émises au titre de la fusion par absorption de la société Société Lyonnaise d'Investissement Immobilier SLIVIMO.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale mixte des associés du 23 mai 2012 et de la décision de la société de gestion du 26 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 159 555 150 euros par la création de 1 063 701 parts de 150 euros émises au titre de la fusion par absorption de la société LION SCPI.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 13 juillet 2018 et de la décision de la Société de gestion de la Société en date du 3 août 2018, le capital social a été porté à 1.366.855.650 euros, par la création de 292.808 parts nouvelles d'une valeur nominale de 150 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société GEMMEO COMMERCE par la Société.

## **2) Capital social**

- Capital social effectif

Le capital social est fixé à la somme de un milliard, trois cent soixante-six millions, huit cent cinquante-cinq mille, six-cent cinquante (1.366.855.650) euros divisé en neuf millions, cent douze mille, trois cent soixante-et-onze (9.112.371)parts de cent cinquante euros chacune.

- Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

- Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à un milliard huit cent millions (1.800.000.000) euros.

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

### **3) Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
    - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
-



- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

#### **4) Retrait des associés**

- Modalités des retraits

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

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

---

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

- Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

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

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

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

(iv)

#### (V) ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

- Pouvoirs de la société de gestion

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

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

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

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

- Prix de souscription

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

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

- Agrément

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

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le

---

délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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

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

#### **ARTICLE 8 - PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION**

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés, notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

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

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

#### **ARTICLE 9 - DROITS DES ASSOCIES**

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

---

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte. Un nouveau certificat lui sera alors délivré.

#### **ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sauf pour les parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices (cf. définition à l'article 29 des statuts) qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, 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 les nus-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 11 - CESSION DE PARTS SOCIALES**

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.

### **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 Société Civile de Placement Immobilier adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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, elles le sont également 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.

Toutefois, les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

Lorsque l'agrément est requis, 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").

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

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 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 sur le prix de rachat, celui-ci 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 peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.



### **3) Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts**

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

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

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

### **ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DES PARTS**

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par un acte sous seing privé. La constitution du gage est matérialisée par une déclaration signée par l'associé concerné. Le nantissement est inscrit sur un compte gagé ouvert au nom du titulaire des parts nanties.

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 11 2) ci-dessus pour l'agrément des cessionnaires.

Le consentement donné par la société de gestion emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.

### **ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

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

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

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

Les héritiers, ayants droit et conjoint ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

#### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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.

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

<b>(vi) ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</b>
--

#### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

---

## **ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion. AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS dont le siège social est à PARIS (15<sup>e</sup>) – 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale, statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

## - ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social.

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

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
  
  - administrer le cas échéant les sociétés dans laquelle la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
  
  - acquérir ou céder tous immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,
  
  - consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,
-

- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 2),
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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.

Toutefois, la société de gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

---

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

#### **ARTICLE 18 - DELEGATION 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 ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la Société.

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

#### **ARTICLE 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

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

La Société règle, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

- a)** études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 7,993 % hors taxes (8,392 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
  
- b)** administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 8 % hors taxes (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2015) des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.
  
- c)** une commission de 5 % hors taxes (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2015), calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.
  
- d)** acquisition ou vente d'actif immobilier : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2015) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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

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

- e) suivi et pilotage de la réalisation des travaux : une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2015) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués.

Les taux effectifs applicables des commissions visées aux b), d) et e) du présent article devront être fixés chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1) Composition**

Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

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 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

## **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 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 par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

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 récapitulatif 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 du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'Assemblée. 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 rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.

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

### **3) Rémunération des membres du conseil de surveillance**

L'assemblée générale ordinaire 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.

### **4) Présidence du conseil de surveillance - Délibérations**

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'assemblée

générale ordinaire qui notamment statuera sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le conseil de surveillance. Le président et le cas échéant le vice-président du conseil de surveillance sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

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

Le conseil de surveillance nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du conseil de surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

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

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

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

## **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 donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société. 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,
- de convoquer sans délai, en cas de défaillance de la société de gestion, 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 a été adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

## **8) Dispositions transitoires**

Tous les mandats des membres du conseil de surveillance en cours à l'issue de l'assemblée générale de la Société de juin 2013 qui a notamment modifié le présent article des statuts de la Société relatif au conseil de surveillance de la Société expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 2 ci-dessous :

A compter de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le conseil de surveillance de la Société sera entièrement renouvelé. Dans ce cadre :

- 4 des nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une période d'un an qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 4 des nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une période de deux ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- 4 des nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une période de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,

Pour l'application de cette dérogation, tous les membres du conseil de surveillance seront renouvelés lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, un tirage au sort réalisé par la société de gestion désignant la durée de chaque nouveau mandat, soit respectivement un an, deux ans ou trois ans, par groupe de quatre conseillers.

A compter de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- le présent paragraphe 8 du présent article 20 des statuts de la Société sera automatiquement caduc,
- les membres du conseil de surveillance seront nommés pour trois ans, leur mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat,
- le conseil de surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du conseil de surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

## **9) Collège de Censeurs issu de la fusion**

---

Aux termes de l'opération de fusion intervenue entre la Société et la société civile de placement société civile de placement immobilier GEMMEO COMMERCE, l'assemblée générale de la Société procédera à la désignation d'un collège de trois censeurs (personnes physiques ou personnes morales) tous issus du Conseil de surveillance de la société civile de placement immobilier GEMMEO COMMERCE.

Les censeurs sont nommés pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le collège de censeurs étudie les questions que le Conseil de surveillance soumet, pour avis, à son examen. Les censeurs assistent aux séances du Conseil de surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de surveillance dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant des jetons de présence alloué par l'assemblée générale aux membres du Conseil de surveillance. Les censeurs auront droit au remboursement de leurs frais dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de surveillance.

## **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 nommés pour six ans et sont rééligibles.

Si l'assemblée omet d'élire un Commissaire aux comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'assemblée générale.

Les Commissaires aux comptes sont chargés, notamment, de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

#### **ARTICLE 21 BIS - DÉPOSITAIRE**

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

Le Dépositaire sera 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.

### **(vii) ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 22 - ASSEMBLEES GENERALES**

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 ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation.



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

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

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

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

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

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

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

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de 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.

---

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

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

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

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

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

## **ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE 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 discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

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, pour le Vice-Président et pour le Président 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 nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes, l'Expert externe en évaluation ainsi que le Dépositaire.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du ou 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 ses pouvoirs 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.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

## **ARTICLE 24 - ASSEMBLEE GENERALE 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 à faire offre au public,
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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 qui 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 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 la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

## **ARTICLE 26 - INFORMATION DES ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'ordre du jour doit comporter également des propositions de candidatures au conseil de surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des

capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

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

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.

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 :

- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

<b>(viii) INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS</b>
--

#### **ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

#### **ARTICLE 28 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

---

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, selon les dispositions du plan comptable.

Elle établit un rapport de gestion écrit. Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "charges à répartir sur plusieurs exercices".

Il est fait mention dans un état annexe au rapport de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

#### **ARTICLE 29 - REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice tel que défini à l'article L. 232-11 du Code du Commerce diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

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.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le solde du dividende ou, s'il n'y a pas eu de répartition d'acomptes, le dividende afférent à un exercice, est acquis aux associés propriétaires des parts à la date de clôture dudit exercice.

Les pertes éventuelles de la Société sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

## **(ix) DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une assemblée générale extraordinaire 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 liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est 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 prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droit et obligations de la Société dissoute.

En résumé, 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 formalité juridique.

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



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 31 - PROPRIETE DE L'ACTIF SOCIAL**

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.

<b>(x) DISPOSITIONS FINALES</b>
---------------------------------

#### **ARTICLE 32 - CONTESTATIONS**

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