

**LF OPPORTUNITE IMMO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris  
752 974 089 RCS PARIS

**NOTE D'INFORMATION**

La présente Note d'Information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 17-36  
en date du 1er septembre 2017, tient compte de l'actualisation intervenue en novembre 2018

**NOVEMBRE 2018**

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1. <b>RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....</b>	<b>5</b>
2. <b>POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....</b>	<b>5</b>
3. <b>CAPITAL.....</b>	<b>6</b>
4. <b>RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....</b>	<b>8</b>
1. <b>PARTS SOCIALES.....</b>	<b>8</b>
2. <b>MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>8</b>
3. <b>MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....</b>	<b>9</b>
4. <b>PRIX DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>9</b>
5. <b>SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE.....</b>	<b>11</b>
1. <b>DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3 - FRAIS.....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....</b>	<b>19</b>
1. <b>REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
2. <b>DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES... ..</b>	<b>20</b>
3. <b>PROVISION POUR GROS ENTRETIEN.....</b>	<b>21</b>
4. <b>CONVENTIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>21</b>
5. <b>REGIME FISCAL.....</b>	<b>21</b>
6. <b>MODALITES D'INFORMATION.....</b>	<b>29</b>
7. <b>DEMARCHAGE ET PUBLICITE.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>30</b>
1. <b>SCPI.....</b>	<b>30</b>
2. <b>SOCIETE DE GESTION.....</b>	<b>30</b>
3. <b>CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....</b>	<b>31</b>
4. <b>COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>32</b>
5. <b>EXPERT IMMOBILIER.....</b>	<b>32</b>
6. <b>DEPOSITAIRE.....</b>	<b>32</b>
7. <b>INFORMATION.....</b>	<b>32</b>
8. <b>PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION.....</b>	<b>32</b>
<b>RETRAIT.....</b>	<b>35</b>

## PREAMBULE

### **RISQUES ASSOCIES**

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

De même, le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe 5 « Régime fiscal »). Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.

### **INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT**

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession de ses parts sur le marché hebdomadaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :

- la Société de gestion, ainsi que les statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
- l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## INTRODUCTION

### **1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

La Société LF Opportunité Immo, a été constituée le 25 juillet 2012, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

La société La Française Real Estate Managers, filiale du Crédit Mutuel Nord Europe qui gère diverses SCPI à vocations multiples, est la Société de gestion de la SCPI.

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 150 € ; ainsi le capital social initial s'élève à 760 050 € divisé en 5 067 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 50 € par part dont 9 % HT (10,80 % TTC), destinés à rémunérer les frais de recherche des capitaux et des investissements.

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

La SCPI LF Opportunité Immo, SCPI de type « classique », vise à se constituer un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, diversifiés reposant principalement sur les besoins immobiliers des entreprises de type Petites et Moyennes, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne. Elle recherchera par conséquent des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels, locaux techniques) fonctionnels et modulables, offrant une réponse adaptée et moderne aux PME et PMI.

Dans cet objectif, la SCPI privilégiera les investissements dans les ensembles immobiliers dédiés aux activités des PME et PMI, qu'elle cherchera, si possible, à acquérir dans l'intégralité de leurs locaux, permettant ainsi d'envisager une gestion d'ensemble et une animation dynamique des sites de nature à favoriser une fidélisation des locataires. Ces ensembles, sélectionnés en raison de leur emplacement stratégique à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, telles, notamment, l'Ile de France, la région Rhône-Alpes ou la région Lilloise, pourront être existants, récents, neufs ou en l'état futur d'achèvement avec une livraison progressive des locaux. Outre les acquisitions dans ces ensembles, le patrimoine immobilier de LF Opportunité Immo pourra également comprendre des actifs sélectionnés à Paris, en région parisienne, dans les grandes métropoles de province et accessoirement dans des Etats de l'Union européenne.

Cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juin 2014.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des entreprises locataires et de la diversité de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats, ou dans le cadre de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), productifs de revenus à compter de leur mise en location.

#### **Politique de recours au financement bancaire**

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI.

### **3. CAPITAL**

#### **3.1. Capital initial**

Le capital initial de la SCPI, qui s'élève à 760 050 €, est divisé en 5 067 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €, qui ont été souscrites le 3 juillet 2012 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 50 € par part.

Conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

#### **3.2. Capital social maximum**

Aux termes de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2016, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 300 000 000 euros, divisé en 2 000 000 de parts sociales d'une valeur nominale de 150 euros.

#### **3.3. Capital social et variabilité du capital**

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

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI)

### **Suspension de la variabilité du capital**

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

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix d'exécution constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

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

## **4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

## CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. PARTS SOCIALES

#### 1.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 150 €.

#### 1.2. Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

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

#### 1.3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

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

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

### 2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptable
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

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 peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### **3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

#### **3.1. Composition du dossier de souscription**

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur.
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le document d'informations clés,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

#### **3.2. Minimum de parts à souscrire**

Le minimum de souscription pour les associés fondateurs est de 1 part.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts.

#### **3.3. Modalités de versement du montant des souscriptions**

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

#### **3.4. Jouissance des parts**

Les parts souscrites portent jouissance au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

### **4. PRIX DE SOUSCRIPTION**

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI LF OPPORTUNITE IMMO au 31 décembre 2017 approuvées par l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2018 sont les suivantes :

	<b>EN EUROS</b>	<b>EN EUROS PAR PART</b>
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	136 575 000,00	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	6 220 197,35	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>142 795 197,35</b>	<b>174,26</b>
Frais d'acquisition des immeubles	9 983 632,50	
Commission de souscription	15 291 314,09	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>168 070 143,94</b>	<b>205,11</b>

Compte tenu de ces valeurs, il a été décidé de maintenir le prix de la part à 200,00 euros se décomposant comme suit :

- nominal 150,00 €
- prime d'émission 50,00 €
- **Total** 200,00 €

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription comme précisé au chapitre III - Frais, correspond à 9 % HT (soit 10,80 % TTC au taux de TVA au 1<sup>er</sup> janvier 2014) du prix de souscription, soit 21,60 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission.

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de la valeur de reconstitution plus ou moins 10 % et présente par rapport à cette valeur, telle qu'approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2018, un écart de – 2,49 %.

#### **5. SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM**

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 100 000 050 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 15 000 007,50 € (20 000 010 € prime d'émission incluse) dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Cette obligation a été respectée et la garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, et délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe le 8 août 2012 pour faire face à ce remboursement, a été levée en septembre 2013.

## CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIIONS

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion),
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La société ne garantit pas le rachat des parts

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'«Act de 1933»), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012).

#### **1.1. Retrait des associés**

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

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

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

##### **Modalités de retrait**

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de gestion et être accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

##### **Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement**

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- 1) rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- 2) l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **Prix de retrait**

#### Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 9 % HT.

#### **Prix de retrait à dater de l'ouverture au public**

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 182 € par part, soit :

Prix de souscription	200,00 €
- Commission de souscription de 9 % HT	- 18,00 €
	-----
Prix de retrait	182,00 €

#### Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **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 cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

### **Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

- 1) **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier**

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette

information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## **2) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

En application des Statuts et conformément au paragraphe 3.2 de l'Introduction intitulé Capital social et Variabilité du capital, la Société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente .

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

## **1.2. Dispositions relatives aux cessions**

### **1.2.1. Cession directe**

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.  
Si la société n'agrée pas le cessionnaire, 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 soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.  
Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

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

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

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

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

### **1.2.2. Registre des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

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

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de cession est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'un an, sauf annulation ou prorogation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25 %HT (augmenté le céas écéchant de la TVA au taux en vigueur), tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

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

## Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

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

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception

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

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

## Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont encaissés par la Société de gestion et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont encaissés par la Société de gestion et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

## Modification d'un ordre

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

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

## Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de La Française AM ([www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60, où ces informations seront disponibles en permanence.

## Confrontation et prix d'exécution

**Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts.** Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com), téléphone 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence hebdomadaire chaque mercredi à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par la Société de gestion au plus tard la veille, le mardi à 15 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30.000 € (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

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 plus proche dernier jour ouvré qui précède.

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

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com), téléphone 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

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

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

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

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

### **Blocage du marché des parts**

#### ▪ Ordres de vente insatisfaits

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

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

#### ▪ Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **1.2.3. Effet de la cession**

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

### **1.2.4. Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### **1.2.5. Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts

## CHAPITRE 3 - FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- une **commission de souscription** perçue par la société de gestion correspondant à 9 % HT (soit 10,80 % TTC au taux actuel de TVA) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.
- une **commission de gestion** perçue par la société de gestion pour l'administration de la société et correspondant à 12 % HT (14,40 % TTC) du montant hors taxes maximum des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la société.  
Sont couverts par cette commission les frais relatifs à l'administration de la société, et notamment la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, la gestion des biens sociaux de la société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).
- une **commission d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale :
  - à 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - à 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.
- une **commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués est perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux égale à 3 % HT (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.
- **en cas de cessions de parts :**
  - Pour toutes cessions de parts sans intervention de la société de gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la société de gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 65,94 € HT (soit 79,13 € TTC) pour 2017, montant qui est indexé chaque année à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions statutaires.
  - Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par le vendeur à la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25% HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

#### 1.1. Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

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

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

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

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

#### 1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions

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

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

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

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

### **1.3. Quorum et majorité**

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

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### **1.4. Consultation écrite**

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

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

### **2.1. Dispositions générales**

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

### **2.2. Acomptes trimestriels**

Conformément aux Statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels. Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Par ailleurs, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition (plus-values réalisées notamment). En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu propriétaire en cas de convention contraire.

### **3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Conformément au règlement ANC 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

### **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

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

### **5. REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française ([www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

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.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

## 5.1. Fiscalité des revenus de source française

### 5.1.1 Revenus locatifs

#### a) Personnes physiques

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

#### **Micro foncier**

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

#### **Régime de droit commun : déduction des charges réelles**

Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

#### **Revenus des immeubles situés hors de France**

Certaines des SCPI gérées par La Française Real Estate Managers détiennent des actifs situés en Europe, mais hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de

source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés aux Pays-Bas ou en Irlande), ou
- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne ou en Espagne).

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

La circonstance que les revenus soient déclarés selon le régime micro-foncier ne fait pas obstacle aux dispositions des conventions fiscales visant à éliminer la double imposition. Les revenus fonciers font toutefois alors l'objet de modalités particulières de déclaration.

#### b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

#### Déficit

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

- L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).
- L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

- L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.
- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
  - affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéficiaire non commercial) ;
  - ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
  - ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

### **Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère**

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

#### **5.1.2 Revenus financiers**

##### a) Personnes physiques

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

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** (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). 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 de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

#### b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

#### Déficit

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

L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

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

L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéficiaire non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

### Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

#### 5.1.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

##### a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

##### b) Personnes morales

La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques .
- Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

#### 5.1.4 Plus-values immobilières

##### a) Personnes physiques

#### 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.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente 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).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.1.5 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

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.

#### Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

#### b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

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

### 5.1.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **17,2 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 4,5 %,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2 %.

### 5.1.6 Impôts sur la Fortune Immobilière (IFI)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet

2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

## **6. MODALITES D'INFORMATION**

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

### **6.1. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

### **6.2. Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après 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. Il est adressé aux Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

## **7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI LF Opportunité Immo prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI LF Opportunité Immo, il est fait appel à la société La Française AM Finance Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

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

## CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale :</b>	LF Opportunité Immo
<b>Siège social :</b>	128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme :</b>	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.
<b>Statuts :</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Registre du Commerce :</b>	752 974 089 RCS PARIS
<b>Objet social :</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Durée de la Société :</b>	50 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Exercice social :</b>	du 1er janvier au 31 décembre.
<b>Capital initial:</b>	760 050 € divisés en 5 067 parts de 150 €, de valeur nominale
<b>Capital effectif :</b>	170 274 000,00 au 30 septembre 2018
<b>Capital maximum statutaire :</b>	300 000 000 €

### 2. SOCIETE DE GESTION

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>												
<b>Siège social :</b>	<b>128, boulevard Raspail – 75006 PARIS</b>												
<b>Nationalité :</b>	<b>Française</b>												
<b>Forme Juridique :</b>	<b>S.A.S</b>												
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS												
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,</li><li>▪ la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,</li><li>▪ le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,</li><li>▪ l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,</li><li>▪ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.</li></ul>												
<b>Capital :</b>	1 220 384€ réparti comme suit : <table><tr><td>▪ Groupe La Française</td><td>95,948%</td></tr><tr><td>▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest</td><td>1,702%</td></tr><tr><td>▪ CRCM du Centre</td><td>1,193%</td></tr><tr><td>▪ CRCM Anjou</td><td>0,598%</td></tr><tr><td>▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel</td><td>0,551%</td></tr><tr><td>▪ Autres personnes physiques et morales</td><td>0,008%</td></tr></table>	▪ Groupe La Française	95,948%	▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,702%	▪ CRCM du Centre	1,193%	▪ CRCM Anjou	0,598%	▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,551%	▪ Autres personnes physiques et morales	0,008%
▪ Groupe La Française	95,948%												
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,702%												
▪ CRCM du Centre	1,193%												
▪ CRCM Anjou	0,598%												
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,551%												
▪ Autres personnes physiques et morales	0,008%												

**Directoire :**

- Marc BERTRAND Président
- Eric ALLARD Directeur Général
- Marc-Olivier PENIN Directeur Général
- Franck MEYER Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS Membre du directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Xavier LEPINE, Président
- Pascale AUCLAIR
- Pierre LASSERRE
- Patrick RIVIERE
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Sophie OLIVIER
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Sabine SCHIMEL

**Agrément délivré par l'AMF :** GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés - 6, Place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S - 6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

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

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

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

Le conseil de surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019 :

- Gérard BAUDIFFIER, ingénieur dans l'industrie aéronautique
- Olivier BLICQ, fonctionnaire
- Jean-Luc BRONSART, investisseur immobilier, bailleur privé
- BTP PREVOYANCE, caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux Publics
- Michel CATTIN, consultant en stratégie d'entreprises agricoles
- Daniel DAUDE, ancien notaire
- Philippe Georges DESCHAMPS, conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
- François GOUBARD, dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier
- Guy LACAZE, directeur grands comptes au sein d'une société immobilière
- PG INDUSTRIE, société de gestion de patrimoine familiale

- Gabriel ROSNOBLET, expert-comptable, commissaires aux comptes et expert agréé, administrateur d'une société de caution mutuelle
- Damien VANHOUTTE, conseil en gestion de patrimoine

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

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

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex
- en tant que suppléant : BEAS, situé 6, Place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

La société Crédit Foncier Expertise, 19, rue des Capucines – 75001 Paris, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### **6. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS BANK - 1-3, place Valhubert - 75206 PARIS CEDEX 13.

#### **7. INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
Madame Delphine GAURAT  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
serviceclient@la-francaise.com 01.53.62.40.60

#### **8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

La Française Real Estate Managers représentée par Marc BERTRAND.

#### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES 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° 17-36 en date du 1er septembre 2017.

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.