

La confiance
ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Avril 2019

Génépierre

Note d'information et statuts

Immobilier

SCPI GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public Mise à jour au 1^{er} avril 2019

SOMMAIRE

	Pages		Pages
Note d'Information		Chapitre 3. Commissions	6
AvERTissEMENT	3	1. Commission de gestion	6
INTRoDucTioN	3	2. Commission de souscription de parts	7
1. Renseignements sur les fondateurs	3	3. Commission de cession de parts	7
1.1 Rappel historique	3	3.1 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré	7
1.2 La fusion en 1996 des SCPI Génépière 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Étoile Pierre	3	3.2 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	7
1.3 La fusion en 2014 de la SCPI Génépière et de la SCPI Géné-Entreprise	3	4. Commission de cession d'actifs immobiliers	7
1.4 L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts	3	5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	7
2. Politique de gestion et d'investissement de la SCPI	3	Chapitre 4. Fonctionnement de la SCPI	7
2.1 Politique de gestion	3	1. Régime des assemblées	7
2.2 Politique d'investissement à court et moyen terme	4	1.1 Convocations	7
2.3 Politique d'endettement	4	1.2 Présence et représentation	7
3. Capital social	4	1.3 Quorum et scrutin	7
4. Responsabilité des associés	4	1.4 Vote par correspondance	7
Chapitre 1. Conditions générales de souscription des parts	4	1.5 Information des associés	7
1. Composition du dossier de souscription	4	2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	7
2. Modalités de versement	4	3. Conventions particulières	7
3. Parts sociales	4	4. Démarchage et publicité	7
4. Nombre minimum de parts	4	5. Régime fiscal	7
5. Lieux de souscription et de versement	4	5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé	8
6. Date de jouissance des parts	4	5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers	8
7. Conditions de souscription	4	5.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers	8
7.1 Modalités de calcul du prix de souscription	4	5.1.3 Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières	8
7.2 Prix de souscription d'une part	4	5.1.4 Les plus-values sur cession d'immeubles	8
8. Agrément	4	5.1.5 Les plus-values sur cession de parts de la SCPI	8
9. Restrictions à l'égard des "U.S. Person"	5	5.1.6 Cas particulier des moins-values	8
10. Obligations relatives à la loi Fatca	5	5.1.7 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €	8
Chapitre 2. Modalités de sortie	5	5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes en France	8
1. Retrait des associés	5	5.2.1 Les revenus	8
1.1 Principe du retrait	5	5.2.2 Les plus-values	8
1.2 Modalités de retrait	5	5.2.3 Information fiscale des associés	8
1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait	5	6. Modalités d'information	9
1.2.2 Délai de remboursement	5	6.1 Rapport annuel	9
1.3 Effet du retrait	5	6.2 Les bulletins trimestriels d'information	9
1.4 Prix de retrait	5	Chapitre 5. Administration, Direction, Contrôle et information	9
1.5 Publication des retraits	5	1. La SCPI	9
1.6 Blocage des retraits	5	2. Administration : Société de gestion nommée	9
2. Transactions sur le marché secondaire	5	3. Conseil de surveillance	9
2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres	5	3.1 Attributions	9
2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente	5	3.2 Composition - Nombre de membres	9
2.2.1 Inscription des ordres	5	3.3 Nomination - Révocation - Durée des fonctions	9
2.2.2 Modification ou annulation des ordres	5	4. Commissaires aux comptes	9
2.3 Confrontation et fixation du prix d'exécution	6	5. Expert externe en évaluation	9
2.4 Publication du prix d'exécution	6	6. Depositaires	9
2.5 Mode de transmission des ordres	6	7. Information	10
2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire	6	Statuts	10
2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la Société de gestion	6		
2.6 Couverture des ordres	6		
2.7 Exécution des transactions et transfert de propriété	6		
2.8 Clause d'agrément	6		
2.9 Blocage du marché secondaire des parts	6		
2.9.1 Ordres de vente insatisfaits	6		
2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre	6		
3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré	6		
4. Dispositions générales relatives aux transactions	6		
4.1 Registre des transferts	6		
4.2 Pièces nécessaires à la SCPI	6		
4.3 Effet des mutations	6		

NOTE D'INFORMATION

Avertissement

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

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
 - du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
 - de la durée du placement.
- en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
 - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
 - en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
 - en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II - Modalités de sortie", sont offertes aux associés :

- le retrait des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée à la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.
 - la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion.
- la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Introduction

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

1.1 Rappel historique

Dès 1978, Société Générale a offert à sa clientèle la possibilité de s'intéresser et d'investir dans l'immobilier dit d'entreprise (bureaux, commerces, activités, entrepôts) par le biais de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ce type de placement permettait ainsi l'accès pour des particuliers à un marché à rendement élevé, et ce sans souci de gestion, jusque-là réservé à des investisseurs institutionnels.

C'est ainsi qu'ont été créées successivement :

- en juillet 1978, GÉNÉPIERRE 1, SCPI au capital social de 45 734 705 € ;
- en septembre 1985, GÉNÉPIERRE 2, au capital social de 60 979 607 €.

L'objectif principal de ces deux SCPI étant de procurer un rendement élevé à leurs associés, les investissements ont été réalisés majoritairement en province.

Une troisième SCPI a été lancée en novembre 1986. Appelée initialement TOURISME INVESTISSEMENT PIERRE, elle avait pour objectif d'investir une partie de son patrimoine dans l'immobilier dit de loisirs. Le marché des loisirs ayant eu à souffrir de la crise économique, la politique d'investissement avait été modifiée et la part de l'immobilier de loisirs ramenée à un peu moins de 30 % du patrimoine de cette SCPI. Parallèlement, la Société prenait le nom de GÉNÉPIERRE 3 avec un capital social de 40 551 439 €.

Société Générale proposait, en avril 1989, GÉNÉPIERRE 4. Cette SCPI disposait d'un capital de 39 789 194 €.

Enfin, le groupe Société Générale était amené, en juillet 1994, à reprendre au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS la gestion d'ETOILE PIERRE, SCPI au capital de 16 26 673 €, créée en 1987. Le patrimoine de cette société était, en totalité, implanté à Paris et en Région parisienne.

1.2 La fusion en 1996 des SCPI GÉNÉPIERRE 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Étoile Pierre

Consciente que la crise de l'immobilier d'entreprise, apparue fin 1991, était profonde et durable, et que plusieurs années seraient nécessaires pour assainir le marché, la société de gestion décidait de mener une politique volontariste de concentration et de restructuration, gage à ses yeux d'une meilleure résistance aux turbulences et contraintes du marché de l'époque.

Elle proposait aux associés de fusionner les cinq SCPI concernées.

La réunion en une seule et même structure des patrimoines des cinq sociétés aboutissait à la création d'une SCPI disposant d'un patrimoine important composé de 194 immeubles pour une surface totale de 217 000 m², dont la valeur vénale - hors droits hors frais - était estimée à fin 1995 par le cabinet immobilier EXPERTIM à 183 millions d'€.

Cette fusion, outre une meilleure répartition géographique et sectorielle des actifs immobiliers, a permis la mutualisation des risques locatifs.

Par ailleurs, grâce à de plus grandes possibilités d'arbitrage, la société de gestion disposait de moyens lui permettant de mener une politique de gestion active avec pour objectifs le rajeunissement et l'adaptation du parc immobilier aux besoins des entreprises, préservant ainsi la pérennité de l'investissement réalisé par les associés.

Cette fusion-absorption était réalisée le 28 juin 1996 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 1996. Le capital social de GÉNÉPIERRE 1 était porté de 45 734 705 € à 160 142 509 €, capital statutaire divisé en 1 050 466 parts de 152,45 € de nominal.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire décidait le changement de dénomination sociale en GÉNÉPIERRE.

1.3 La fusion en 2014 de la SCPI GÉNÉPIERRE et de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE

Dans le cadre de leurs assemblées générales extraordinaires respectives qui se sont tenues le 30 juin 2014 (pour GÉNÉ-ENTREPRISE) et le 21 juillet 2014 (pour GÉNÉPIERRE), les associés des SCPI GÉNÉPIERRE et GÉNÉ-ENTREPRISE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIERRE avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1^{er} janvier 2014.

La fusion des deux SCPI a eu notamment pour objectifs :

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

La stratégie de la SCPI fusionnée est la suivante :

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

Cette fusion-absorption a été réalisée le 28 août 2014 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014. À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la SCPI, le capital social de GÉNÉPIERRE a été porté de 160 721 298 euros à 225 362 880 euros, capital divisé en 1 472 960 parts de 153 euros de nominal.

Au 31 décembre 2017, GÉNÉPIERRE réunit 10 206 associés et détient environ 82 actifs, représentant 241 130 m² et 714 245 965,05 euros (hors droits) en valeur d'expertise. La SCPI est investie à 69,5 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux mixtes, des commerces et hôtellerie. L'allocation géographique est répartie ainsi qu'il suit : 38,8 % en Ile-de-France, 34,1 % en régions, 13,2 % à Paris et 13,9 % en Allemagne et aux Pays-Bas.

1.4. L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 2014, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont également décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

GÉNÉPIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

1.5 La modification du capital social maximum

Au cours de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont décidé d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 300 000 000 € à 760 000 000 €.

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

2.1 Politique de gestion

La SCPI a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire : – procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
 - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;

- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

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

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location. Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

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

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

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

2.2 Politique d'investissement à court et moyen terme

La stratégie de la SCPI est la suivante :

- se positionner principalement sur de l'immobilier d'entreprise et notamment sur des immeubles à usage de bureaux et professionnel (commerce, logistique et activité), situés principalement en France et à titre secondaire à l'étranger ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ;
- et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité).

2.3 Politique d'endettement

Afin d'offrir à la SCPI GÉNÉPIERRE des relais de croissance tout en bénéficiant d'un effet de levier, la SCPI peut contracter des emprunts dans une limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements peuvent faire l'objet d'une couverture.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2016 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2016. Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire. Ces limites d'endettement tiennent compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2^e du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapporté au niveau de la participation de la SCPI).

3. CAPITAL SOCIAL

Capital social effectif

Au 31 décembre 2017, le capital social effectif est fixé à la somme de 428 179 374 euros divisé en 2 798 558 parts de 153 euros chacune.

Capital social minimum

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

Capital social maximum

Le capital social maximum a été fixé à 760 000 000 euros par décision de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018.

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

Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

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

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

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

Chapitre 1

Conditions générales de souscription des parts

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT

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

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

3. PARTS SOCIALES

La valeur nominale de la part de GÉNÉPIERRE est fixée à 153 €.

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

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

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé.

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

5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif de la société de gestion, Amundi Immobilier, sise 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris et des distributeurs agréés par la société de gestion.

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

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

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

6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

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

Par exemple, une part souscrite en septembre 2017 entrera en jouissance le 1^{er} mars 2018 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2018, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1^{er} trimestre 2018.

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

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

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

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2017, qui seront soumises à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur comptable 612 428 640,65 euros soit 218,84 euros par part
- valeur de réalisation 634 543 450,25 euros soit 226,74 euros par part
- valeur de reconstitution 738 527 800,06 euros soit 263,90 euros par part

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

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

7.2 Prix de souscription d'une part

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

- Nominal de la part : 153 €
- Prime d'émission : 115,50 €
- Prix de souscription : 268,50 €

L'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2017 ressort à 1,74 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,40 % TTC du montant de chaque souscription soit 22,55 € TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts) soit 16,11 € ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 2 % HT soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 6,44 €.

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

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

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

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

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

8. AGRÉMENT

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

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

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la société de gestion dans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

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

Chapitre 2

Modalités de sortie

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

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

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.

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

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1 Principe du retrait

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

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

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

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

1.2 Modalités de retrait

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

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

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

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.2.2. Délai de remboursement

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

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

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

1.4 Prix de retrait

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

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 245,95 € par part, soit :

- Prix de souscription : 268,50 €
- Commission de souscription de 8,40 % TTC : 22,55 €
- Prix de retrait : 245,95 €

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

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

1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la société de gestion www.amundi-immobilier.com.

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

1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informera sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

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

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

2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

2.2.1. Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit de manière chronologique dans le registre. Les ordres de vente ont une durée de validité d'un an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée d'un mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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

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

2.2.2. Modification ou annulation des ordres

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

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

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3.

2.3. Confrontation et fixation du prix d'exécution

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

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

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

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

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

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

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée six jours au moins avant sa date d'effet par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le site Internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

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

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

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 16 h la veille du jour de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5.

2.4. Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site Internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com

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

2.5. Mode de transmission des ordres

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

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple.

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

2.5.1. L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

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

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

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

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

2.6. Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion. Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

2.7. Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient.

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

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

2.8. Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion.

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

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire doit notifier à la société de gestion sa demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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

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

Si la SCPI n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

2.9. Blocage du marché secondaire des parts

2.9.1. Ordres de vente insatisfaits

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

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

2.9.2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

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

3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

1. **L'acquéreur est déjà associé** : la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.
2. **L'acquéreur n'est pas associé** : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un descendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion conformément à l'article 14 b) des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande. Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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

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

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

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

4.1 Registre des transferts

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

4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

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

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

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

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

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, l'appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande. Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

4.3. Effet des mutations

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

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

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

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

Chapitre 3

Commissions

1. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion percevra une commission de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature

encaissées par la Société (soit 9,30 % TTC), à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A., incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la SCPI, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait été conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'article 18 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La société de gestion percevra une commission de souscription de 8,40 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

La société de gestion prélèvera à cette fin les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

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

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission de 50 € HT (soit 60 € TTC) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la société de gestion aura également droit à une somme de 50 € HT (soit 60 € TTC), par type d'opération.

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

3.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

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

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

4. COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour la cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission de cession représentant un pourcentage hors taxes calculée sur le montant de la cession (prix de vente net vendeur) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 a reconduit la commission de 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

L'Assemblée générale a décidé la perception d'une commission d'arbitrage égale à 1,25 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, courant jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, étant précisé que ce taux sera ramené à 0 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI, représentant un pourcentage hors taxes calculée sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. Au 31 décembre 2017, cette commission est fixée à 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Chapitre 4

Fonctionnement de la SCPI

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée par :

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

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

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

À condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

1.2. Présence et représentation

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

1.3. Quorum et scrutin

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

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

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

1.4. Vote par correspondance et par voie électronique

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

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

1.5. Information des associés

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception ou télécommunication électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit : – 4,00 % pour les 760 000 premiers €, – 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €, – 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €, – 0,50 % pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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

2.1. Répartition des bénéfices

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

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

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

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

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

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majorée des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.

2.2. Provisions pour gros travaux

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Il est donc procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations :

- soit sous la forme d'un pourcentage correspondant à 5% du loyer du patrimoine comme s'il était loué intégralement (loyer quittancé + surfaces vacantes louées à la valeur locative de marché) ;
- soit en fonction du plan pluriannuel de travaux permettant un étalement des charges dans le temps.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier. La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ; – la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

5. RÉGIME FISCAL

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

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

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

5.1. Fiscalité ⁽¹⁾ des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

(1) Textes en vigueur au 01/01/2019.

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

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,2 %).

5.1.1. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

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

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

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

• Déficit foncier

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

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

• Micro-Foncier

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

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

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

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

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

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

- **Produits financiers** : Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

- Toutefois, avant d'être soumis au PFU ou, sur option globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libérateur (« PFNL ») au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libérateur de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

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

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

- **Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers**

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Les plus-values sur cession d'immeubles

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

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

La plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

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

Sauf exception⁽²⁾, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

(2) En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatées par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

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

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

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

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

5.1.5. Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

- d'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) ;
- la plus-value immobilière est soumise à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 % ;
- pour la détermination du montant imposable au titre l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année et de 4 % au titre de la 22^e année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e, 1,60 % pour la 22^e année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois) ;
- la règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

5.1.6. Cas particulier des moins-values

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

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

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

Le barème applicable est le suivant :

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

5.2. Fiscalité des personnes morales résidentes en France

5.2.1. Les revenus

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

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

Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens rep. Beauguitte, n° 18984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

5.2.2. Les plus-values

De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés selon leur propre régime fiscal.

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

5.2.3. Information fiscale des associés

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

6. MODALITÉS D'INFORMATION

6.1. Rapport annuel

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

6.2. Les bulletins trimestriels d'information

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

CHAPITRE 5

Administration, direction, contrôle et information

1. LA SCPI

Dénomination sociale : GÉNÉPIERRE

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

Lieu de dépôt des statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la société.
Immatriculation au RCS : PARIS 313 849 978 SIRET : 31384997800033 Code APE 6820B **Objet social :** La SCPI a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire : – procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; – acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; – céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;

– détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La durée de la SCPI initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la SCPI en date du 21 juillet 2014. En conséquence, la durée de la SCPI expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Capital social effectif : Au 31 décembre 2018, le capital social est fixé à la somme de 483 983 829 euros divisé en 3 163 293 parts de 153 euros chacune.

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

Capital social maximum : La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 760 000 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

Dénomination : Amundi Immobilier

Siège social et administratif : 91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15

Nationalité : Française

Forme juridique : Société anonyme

Registre du Commerce et des Sociétés : 315 429 837 RCS Paris

Capital social : 16 684 660 €

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

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

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

• à titre principal :

- la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;
- la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

• à titre accessoire :

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

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

Conseil d'administration :

Direction : **Président :** M. Fathi JERFEL

Directeur Général : Jean-Marc COLY

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Autres administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

3.1. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la société de gestion. La société de gestion recueillera l'avis préalable du conseil de surveillance sur :
 - tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
 - conformément à la réglementation applicable, toute acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout contrat de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles ;
 - tout investissement dans des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ;
 - tout investissement dans une société dans laquelle la SCPI ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement.

L'agrément visé à l'article 8 du Chapitre I et aux articles 2.8 et 3 du Chapitre II concernant l'entrée au capital de la SCPI d'un nouvel investisseur ayant la qualité de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la SCPI qu'après avis du conseil de surveillance.

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

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

3.2. Composition - Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair, compris entre sept membres au moins et onze au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

3.3. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

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

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

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

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

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

Président

Monsieur Henri TIESSEN Inspecteur d'assurance, retraité

Vice-Président

S.N.R.T. Monsieur Dominique CHUPIN Société d'études et de Conseils en immobilier **Secrétaire**

Monsieur Jean-Claude BALLEGEER Directeur de Société en électronique industrielle

Membres

Monsieur Daniel BUKOWIECKI Responsable de partenariats grands comptes

SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION

représentée par Pierre-Yves BOULVERT Directeur

Monsieur Jacques de PRUNELE Expert foncier

SCP MINOS,

représentée par André PERON

SCI

Monsieur Guy FAUCHON Expert-comptable et Commissaire aux Comptes

Monsieur Jacques-Philippe MORILLON Ingénieur, investisseur immobilier privé,

directeur de projets industriels

Monsieur Daniel GEORGES Médecin

SOGECAP,

représentée par Alexandre POMMIER Société d'Assurance-Vie

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire de juin 2015 a nommé pour six exercices :

- commissaire aux comptes Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT ;
 - commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU ;
- Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au 31 décembre 2020.

5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

6. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.