



MIDI2i

# SCPI AEDIFICIS

## Note d'information

Visa n°19-23 du 11/10/2019

S.C.P.I AEDIFICIS

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Siège social : 11 Allée du Président Roosevelt 31000 TOULOUSE  
RCS TOULOUSE 852 697 861

## Sommaire

### INTRODUCTION

I. Avertissement préalable	4
II. Renseignements sur les fondateurs	5
III. Politique d'investissement de la S.C.P.I	5
1. Stratégie d'investissement	6
2. Stratégie de financement	6
IV. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la société à des fins d'investissement	7
V. Capital social	7
1. Capital social	7
2. Capital social maximum	7
VI. Variabilité du capital social	8
1. Suspension de la variabilité du capital social	8
2. Rétablissement de la variabilité du capital social	8
VII. Responsabilité des associés	9

### CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 10

I. Composition du dossier de souscription	10
II. Modalités de versement du montant des souscriptions	10
III. Parts sociales	10
1. Valeur nominale	10
2. Prime d'émission	10
3. Forme des parts	10
4. Modalités de calcul du prix de souscription	10
5. Minimum de parts à souscrire	11
6. Lieu de souscription et de versement	11
7. Jouissance des parts	11
8. Versement des dividendes	12
IV. Agrément des souscripteurs	12
V. Détail des conditions de souscription	12
1. Offre au public	13
2. Prix de souscription d'une part	13
3. Egalité de traitement des investisseurs	13
VI. Garantie bancaire	13

### CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE 14

I. Le retrait	14
1. Principe du retrait	14
2. Modalités de retrait	14
3. Effets du retrait	14
4. Prix de retrait	14
5. Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement	15
6. Blocage des retraits	15
II. La cession directe, transfert et mutation	15
III. Registre des ordres d'achat et de vente	16
1. Conditions d'inscription des ordres sur le registre	16
2. Mode de transmission des ordres	16
3. Couverture des ordres d'achat	17

4. Modification d'un ordre	17
5. Diffusion des informations dans le public	17
6. Confrontation et prix d'exécution	17
7. Blocage du marché des parts	18
<b>IV. Effet de la cession</b>	<b>18</b>
<b>V. Délai de versement des fonds</b>	<b>18</b>
<b>VI. Revente des parts</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 3 – LES FRAIS</b>	<b>19</b>
<b>I. Répartition des frais entre la S.C.P.I. et la Société de Gestion</b>	<b>19</b>
<b>II. Rémunération de la Société de Gestion</b>	<b>19</b>
1. Commission de souscription :	19
2. Commission de gestion	19
3. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	19
4. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux	19
5. Commission de cession de parts	20
<b>CHAPITRE 4 – LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>21</b>
<b>I. Régime des Assemblées</b>	<b>21</b>
1. Convocation – Ordre du jour	21
2. Assemblées Générales Ordinaires	22
3. Assemblées Générales Extraordinaires	22
4. Quorum et majorité	22
5. Consultation écrite	22
6. Moyens de communication électronique	23
<b>II. Répartition des bénéfices</b>	<b>23</b>
1. Dispositions générales	23
2. Acomptes trimestriels	23
<b>III. Provision pour gros entretien</b>	<b>23</b>
<b>IV. Dispositions destinées à protéger les droits des associés</b>	<b>23</b>
1. Conventions particulières	23
2. Démarchage, publicité	23
<b>V. Fiscalité</b>	<b>24</b>
1. Fiscalité des revenus fonciers	24
2. Fiscalité des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la S.C.P.I.	25
3. Fiscalité des revenus financiers	26
4. Prélèvements sociaux forfaitaires (taux en vigueur au 01.01.2020)	27
5. Imposition à l'IFI	27
<b>VI. Modalités d'information des associés</b>	<b>27</b>
1. Rapport annuel	27
2. Bulletin semestriel d'information.	27
<b>CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>28</b>
<b>I. Société</b>	<b>28</b>
<b>II. Administration de la S.C.P.I</b>	<b>29</b>
1. Conseil de surveillance	29
2. Commissaire aux comptes	29
3. Expert externe en évaluation	30
4. Dépositaire	30
5. Informations	30
6. Responsabilité de la note d'information	30

## INTRODUCTION

### I. Avertissement préalable

Les parts de S.C.P.I sont des supports de placement à long terme. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques qui peuvent affecter la rentabilité potentielle ou entraîner une perte de valeur. La S.C.P.I comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

La S.C.P.I a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers du secteur Tertiaire. La valeur des parts de la S.C.P.I est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers. L'investissement en parts de S.C.P.I est un placement dont la rentabilité est fonction :

i. Des dividendes potentiels qui seront versés par virement uniquement, après décision des associés en Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des biens immobiliers (taux d'occupation, valeurs locatives). La rentabilité potentielle des biens immobiliers détenus par la S.C.P.I dépend de la conjoncture économique et immobilière. A ce titre, elle peut évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement.

ii. Du montant de capital qui sera perçu soit lors du retrait ou de la revente de vos parts ou, le cas échéant du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la revente des parts, ou de la valeur des actifs de la S.C.P.I au moment de sa liquidation.

iii. De la durée du placement, étant rappelé que la durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.

Les parts de S.C.P.I ne sont pas cotées. La S.C.P.I est considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait en cas de retrait compensé sont liées à l'existence d'une contrepartie. La S.C.P.I ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion, a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achats et de vente des parts de la S.C.P.I dans les conditions décrites au Chapitre II – Modalités de sortie.

L'attention des investisseurs est également attirée sur les risques liés à la stratégie d'investissement et de financement des investissements immobiliers de la S.C.P.I :

◦ Recours à l'endettement : Conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « RGAMF »), la S.C.P.I. pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un montant fixé en Assemblée Générale, et qui ne pourra pas dépasser 40% de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1,67 – étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la S.C.P.I. sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la S.C.P.I.

◦ Conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la S.C.P.I sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

◦ Investissement immobilier au sein de la Zone Euro : La S.C.P.I investira majoritairement sur le territoire français et également sur les territoires des autres pays de la zone euro.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la S.C.P.I :

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la S.C.P.I, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- Le souscripteur doit prendre compte le fait que les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription accompagnée du versement du prix.
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la S.C.P.I pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- En cas de cession des parts de la S.C.P.I à un prix inférieur au prix de souscription ou 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 cession de ses parts.

Dans la présente note, tous les jours correspondent à des jours ouvrés. Tout délai expirant sur un jour non ouvré sera donc reporté au jour ouvré le plus proche.

## II. Renseignements sur les fondateurs

La société S.C.P.I AEDIFICIS est un Fonds d'Investissement Alternatif (F.I.A) constituée le 16/07/2019, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « S.C.P.I »). La Société de Gestion de la S.C.P.I AEDIFICIS est MIDI 2i, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF ») sous le numéro GP-15000025, en date du 25/11/2015 au capital de 3 000 000 €, dont le siège social est 11 Allée du Président Franklin Roosevelt – 31 000 TOULOUSE (ci-après la « Société de Gestion »).

La S.C.P.I a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante mille euros (760 000€) entièrement libéré.

Le capital social initial est divisé en sept cent soixante (760) parts de mille (1 000€) euros chacune.

Le capital social initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Profession	Nombre de parts	Montant en nominal (€)	Montant prime d'émission (€)	TOTAL (€)
Jean-Luc BARTHET	Directeur Général de MIDI 2i	1	1000	200	1 200
Jacques BOULOUS	Juge Consulaire au Tribunal de Commerce de Toulouse	1	1000	200	1 200
Pierre CABROL	Président de MIDI 2i	1	1000	200	1 200
Olivier CHAMPAGNE	Gérant Société STRAPER	1	1000	200	1 200
Emmanuel JOLAIN	Membre du Directoire en charge du Pôle Finances de la Caisse d'Epargne d'Auvergne et du Limousin	1	1000	200	1 200
Cyril KERDUDOU	Directeur Structuration des Fonds de MIDI 2i	1	1000	200	1 200
Marie NEDOREZOFF	Directrice Générale du Pôle Finance de MIDI 2i	1	1000	200	1 200
Jérôme TERPEREAU	Président du Directoire de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	1	1000	200	1 200
MIDI FONCIERE		752	752 000	150 400	902 400
<b>TOTAL</b>		<b>760</b>	<b>760 000 €</b>	<b>152 000 €</b>	<b>912 000 €</b>

## III. Politique d'investissement de la S.C.P.I

La S.C.P.I, Société Civile de Placement Immobilier, de type « Classique » vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif et géographique. Elle privilégiera les investissements en Occitanie mais pourra également acquérir des actifs sur d'autres territoires si la région Occitanie ne permet pas de sélectionner des investissements dont la qualité correspond aux objectifs de gestion.

La S.C.P.I investira directement ou indirectement, seule ou en co-investissement, dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, dans le secteur tertiaire et situés majoritairement en France avec une recherche en priorité d'investissements situés dans le Grand Sud-Ouest et accessoirement, à titre de diversification des risques, dans des actifs immobiliers situés dans d'autres pays de la zone euro.

La politique d'investissement vise une diversification dont la mise en oeuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la nature des immeubles au moment de leur acquisition, de la diversité des locataires.

## 1. Stratégie d'investissement

### *i. Acquisitions d'immeubles*

Les acquisitions réalisées seront localisées prioritairement dans le Grand Sud-Ouest et plus particulièrement en Occitanie.

Les immeubles éligibles sont les immeubles listés à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier) à savoir :

1° Les immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la S.C.P.I ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;

2° Les immeubles que la S.C.P.I fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location. En cas de construction d'immeubles, elle peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de cette construction ;

3° Les terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme, sous réserve que ceux-ci ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

4° La S.C.P.I pourra aussi détenir les droits réels (notamment nue-propriété, usufruit, emphytéose, servitude, droits du preneur d'un bail à construire ou d'un bail à réhabilitation) portant sur de tels immeubles.

Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les investissements cibles seront acquis :

- En état, productifs de revenus potentiels immédiats,
- Et/ou dans le cadre de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location,
- Ou dans le cadre de restructuration de sociétés (reconversion, transformation, liquidation...),
- Et plus largement, selon les modalités d'acquisitions permises par la réglementation applicable aux S.C.P.I.

Conformément à son objet social, la S.C.P.I aura pour objet de louer le patrimoine acquis et d'en optimiser la production de revenus. Dans le cadre de la gestion de son patrimoine, la S.C.P.I se réserve néanmoins la possibilité, si une opportunité se présente de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values.

### *ii. Prise de participation :*

La S.C.P.I pourra acquérir dans les conditions et les limites fixées par la réglementation en vigueur :

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier,
- des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers,
- de parts ou d'actions d'organismes collectifs immobiliers,
- de parts ou d'actions d'organismes collectifs immobiliers professionnels.

### *iii. Avances en compte courant :*

La S.C.P.I pourra également octroyer des avances en comptes courants d'associés à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5% du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.

## 2. Stratégies de financement

La S.C.P.I pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et/ou indirect, bancaire ou non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers de la S.C.P.I, soit un niveau de levier maximal de 1,67 fois l'actif net calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19/12/2012 – avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100%. Le niveau de levier maximal a été fixé suite à la décision de l'Assemblée Générale Constitutive en date du 16/07/2019 et demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire d'une Assemblée Générale Ordinaire.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la S.C.P.I sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la S.C.P.I, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type contrats d'échange (swap), caps, floors, tunnels de taux ou option d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements. Ces opérations n'auront pas de caractère spéculatif. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de couverture du risque, existant ou futur, dévolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la S.C.P.I.

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement et de financement de la S.C.P.I pourra être modifiée sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

## **IV. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la société à des fins d'investissement**

La S.C.P.I acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du code monétaire et financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la société de gestion avec le concours des conseils externes de la S.C.P.I : notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel ayant les compétences nécessaires.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. Après la signature de l'acte notarié, la S.C.P.I en devient le propriétaire voir le bailleur en cas de conclusion de contrat de location. En sa qualité de propriétaire et de bailleur, la S.C.P.I supportera donc la responsabilité attachée à sa qualité à l'égard des tiers, notamment les locataires, les riverains, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la S.C.P.I devra se conformer aux engagements du contrat de financement c'est-à-dire principalement au remboursement du capital et au paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la S.C.P.I qui naitrait durant sa vie sociale et/ou pendant la période de liquidation sera régie par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions sous les réserves suivantes :

- (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous,
- (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et
- (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut :

- (i) le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark,
- (ii) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano

Pour les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## **V. Capital social**

### **1. Capital social**

Le capital social de la S.C.P.I s'élève à 760 000€ et se divise en 760 parts d'une valeur nominale unitaire de 1 000€. Il a été souscrit et intégralement libéré le 16/07/2019 par les fondateurs. Conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF. Les parts des associés fondateurs portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

### **2. Capital social maximum**

Le capital social maximum correspond au capital social statutaire au-dessus duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues. Par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 22/02/2021, il est fixé à un montant de 150 000 000€, divisé en 150 000 parts d'une valeur nominale de 1 000€. Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## VI. Variabilité du capital social

La S.C.P.I constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction de capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

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

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du semestre précédent.

Le montant du capital est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la S.C.P.I ne pourra pas créer de nouvelles parts si :

1. 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 ;
2. Des offres de cession de Parts figurant depuis plus de trois (3) ans sur le registre prévu à l'article L.214-93' du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ; en l'absence de fonds de remboursement, le capital de la S.C.P.I ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie des demandes de souscriptions correspondantes.

Au cours d'un même exercice, l'exercice du droit de retrait ne peut avoir pour conséquence, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, de réduire le capital de la S.C.P.I en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année suivante,
- 760 000€ (capital social minimum d'une S.C.P.I).

Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la S.C.P.I pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.

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

### 1. Suspension de la variabilité du capital social

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

La prise de cette décision entraîne :

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

### 2. Rétablissement de la variabilité du capital social

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

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur,

commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier postal ou électronique...).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

## VII. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la S.C.P.I a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L214-89 du CMF, à celle de l'article XI des statuts de la S.C.P.I et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la S.C.P.I et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la S.C.P.I en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L231-6 du Code de commerce.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la S.C.P.I du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### I. Composition du dossier de souscription

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- Les statuts de la S.C.P.I.
- La note d'information en cours de validité, visée par l'AMF et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- Le bulletin de souscription en deux (2) exemplaires au moins dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- Le Document d'Information Clés ;
- Le dernier bulletin semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- Le rapport annuel du dernier exercice.

### II. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le versement du montant de la souscription doit être réalisé en numéraire dans sa totalité le jour de la souscription. Il correspond au prix de souscription multiplié par le nombre de parts souscrites.

### III. Parts sociales

#### 1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts de la S.C.P.I est fixée à 1 000€.

#### 2. Prime d'émission

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

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

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

#### 3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. 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 être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la S.C.P.I préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

#### 4. Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du CMF, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année, dans un état annexe au rapport de gestion, les valeurs suivantes :

- 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 immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année ;
  - La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est 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 de patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié et notifié à l'AMF. Un tel écart nécessitera en outre d'établir une nouvelle note d'information (mise à jour) soumise au visa de l'AMF conformément à l'article 422-193<sup>ii</sup> du RGAMF.

L'émission des parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le prix de souscription d'une part de la S.C.P.I se décompose de la manière suivante :

- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| • Nominal de la part | 1 000 (Mille) euros           |
| • Prime émission     | 200 (Deux cent) euros         |
| <hr/>                |                               |
| • Prime souscription | 1 200 (Mille deux cent) euros |

A titre indicatif, les valeurs de réalisation et de reconstitution au 31 décembre 2019 approuvées par les associés lors de l'assemblée générale du 12 juin 2020 étaient les suivantes :

- Valeur de réalisation : 1 037 916 €, soit 1 159.68 € par part,
- Valeur de reconstitution : 1 153 240 €, soit 1 288.54 € par part.

L'écart entre le prix de souscription applicable à compter du 16 juillet 2019 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2019 est de 7.38 %.

## 5. Minimum de parts à souscrire

- Minimum de souscription pour les associés fondateurs : une (1) part
- Minimum de souscription pour tout autre nouvel associé : cinq (5) parts lors de la première souscription
- Le bulletin de souscription en deux (2) exemplaires au moins dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- Minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés : aucun

## 6. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion. La souscription est réalisée lors de :

- La réception par la Société de Gestion du dossier de souscription dûment complété et signé avec l'ensemble des pièces justificatives ;
- Et la mise à disposition sur le compte de la S.C.P.I des fonds correspondant au montant de la souscription.

Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la S.C.P.I dans les conditions prévues à l'article 8 ci-après.

## 7. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance :

- A la constitution de la S.C.P.I : Les parts des associés fondateurs portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.
- Dans le cadre d'une souscription en cours de vie de la S.C.P.I : le premier jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription accompagnée du versement du prix ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de cession directe (de gré à gré) et transmission des parts par voie de succession/mutation : au 1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

## 8. Versement des dividendes

Conformément à l'article 27 des statuts, les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai maximal de 45 jours calendaires à compter de la date de l'Assemblée.

Il est rappelé que la Société de Gestion est expressément compétente pour décider la répartition d'un acompte sur dividende et pour fixer le montant et la date de sa répartition, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi. Le cas échéant, le versement de ces acomptes sur dividendes sera effectué dans un délai maximal de 45 jours calendaires à compter de la fin du trimestre.

Toute distribution de dividendes et/ou tout acompte sur dividendes seront réalisés exclusivement par virement sur le compte du ou des titulaires des parts sociales.

Le versement du 1<sup>er</sup> acompte sur dividende trimestriel suivant la période de souscription sera réalisé prorata temporis selon le nombre de mois depuis la date d'entrée en jouissance.

### A titre d'exemples :

1. Pour une souscription de parts sociales au 10/08/2020, et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance sera fixée au 01/01/2021. Le souscripteur percevra donc son 1<sup>er</sup> acompte sur dividende trimestriel éventuel au plus tard le 15/05/2021. Le montant de l'acompte sur dividende correspondra à la période de jouissance du 01/01/2021 au 31/03/2021.
2. Pour une souscription de parts sociales au 10/09/2020, et dont le dossier est complet ce même mois, la jouissance sera fixée au 01/02/2021. Le souscripteur percevra donc son 1<sup>er</sup> acompte sur dividende trimestriel éventuel au plus tard le 15/05/2021. Le montant de l'acompte sur dividende correspondra à la période de jouissance soit du 01/02/2021 au 31/03/2021 (prorata temporis).

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

## IV. Agrément des souscripteurs

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion.

L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la S.C.P.I. 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. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut pas, en cas de refus d'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la S.C.P.I.

Toutefois, il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est-à-dire lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person<sup>1</sup> » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette S.C.P.I n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi *US Securities Act* de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être cédées, offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être cédées, offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine *Foreign Account Tax Compliance Act* (FATCA).

De sorte qu'en dehors du cas des « US Persons » :

- 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.

## V. Détail des conditions de souscription

L'offre au public est destinée à augmenter le capital social dans la limite du capital maximum statutaire de 150 000 000€, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions sera publiée au BALO six jours avant ladite ouverture.

---

<sup>1</sup> Une US PERSON est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, né aux USA, disposant d'une adresse de domicile / postale aux USA, détenant un numéro de téléphone US, opérant un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donnant procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA

## 1. Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 150 000 000€ soit 150 000 parts sociales de 1 000€ de nominal. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions est publiée au BALO six jours avant ladite ouverture.

## 2. Prix de souscription d'une part

A compter du jour d'agrément de la S.C.P.I par l'AMF et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription de 1 200 € (mille deux cent euros) se décompose comme suit :

- i. 1 000€ (mille euros) de valeur nominale,
- ii. 200€ (deux cent euros) de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la S.C.P.I à la Société de Gestion de 9,5% HT (soit 11,40% TTC) maximum du prix de souscription soit un montant de 136,80€ (cent trente six euros et quatre-vingt cents) TTC par part.

La commission de souscription rémunère :

- Les frais de collecte des capitaux à hauteur de 7,00% HT (84,00€ HT), à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,4% toutes taxes comprises (TTC) (100,80€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00% .
- Les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2,5% HT (30,00€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,00% toutes taxes comprises (TTC) (36,00€ TTC) pour un taux de TVA de 20,00%.

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

La S.C.P.I ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait et la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

## 3. Egalité de traitement des investisseurs

Tous les souscripteurs seront traités sur un même pied d'égalité et il n'y aura pas d'exception à ce principe notamment en matière de frais/délais de souscription.

## VI. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximal statutaire initial, soit 75 000 000,00 €, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 11 250 000,00€ dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, telle que mentionnée dans le Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la S.C.P.I est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-86 du Code monétaire et financier et portant sur au moins 14 260 000€ est délivrée par la Caisse Épargne de Midi Pyrénées le 29/05/2019. Elle représente un montant supérieur à 15 % du capital maximal statutaire initial et des commissions complémentaires (et de l'apport des fondateurs).

Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu que :

- i. Si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice publiée au BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la S.C.P.I, tel que fixé par ses statuts ;
- ii. Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la S.C.P.I à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'émetteur de la caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la S.C.P.I, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- iii. Après remise par la S.C.P.I à l'émetteur de la caution :
  - Du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la S.C.P.I,
  - De la liste complète des associés y compris les associés fondateurs avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la S.C.P.I peut demander :

- i. **Le remboursement de ses parts**, c'est-à-dire demander le retrait à la Société de Gestion, ce dernier n'étant possible que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante au prix proposé (ci-après « la contrepartie »). En l'absence de contrepartie, et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur un fonds de remboursement dans les conditions précisées ci-après.
- ii. Dans le cas d'une situation de blocage des retraits lié à l'absence de contreparties dans le cadre du dispositif de remboursement des parts et dans les conditions précisées, tout porteur de parts pourra demander **la cession de ses parts sur le marché par confrontation**, qui se substituerait au dispositif de remboursement dans les cas suivants :
  - Lorsque des demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis au moins 6 mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent.
  - Décision par l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application des dispositions de l'article L214-93 II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la S.C.P.I.
- iii. Par ailleurs, tout porteur de parts peut procéder à tout moment, s'il trouve acquéreur, à une **cession de gré à gré**, réalisée sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement établies entre le Cédant et le Cessionnaire.

La S.C.P.I ne garantit pas le rachat des parts.

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

### I. Le retrait

#### 1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la S.C.P.I, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

#### 2. Modalités 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.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

#### 3. Effets du retrait

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre 2020 perd la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> décembre 2020.

#### 4. Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les modalités suivantes :

a. Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait : Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription de 11,40% TTC. Ainsi, l'associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 1 200,00 € (mille deux cent euros), une somme de 1 063,20€ (mille soixante trois euros et vingt cents) par part qui se décompose de la façon suivante :

- Prix de souscription : 1 200,00 € TTC;
- Commission de souscription TTC : 136,80€ (11,40% TTC du prix de souscription) ;

- 
- Valeur de retrait : 1063,20€ TTC.

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

b. Dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé :

- Celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un, dans la limite de celui-ci et dans les conditions qui sont fixées par l'Assemblée Générale.
- Le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## 5. Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, après rapport motivé de la Société de Gestion. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

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

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

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

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

## 6. Blocage des retraits

Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I 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 informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

## II. La cession directe, transfert et mutation

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

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s) et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société de Gestion.

Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la S.C.P.I n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la S.C.P.I en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

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

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

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

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

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

### III. Registre des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article 8 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la S.C.P.I et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion, assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

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

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de cession est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

#### 1. Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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

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

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 5,00% HT (augmenté le cas échéant du taux de TVA en vigueur), tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

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

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

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

#### 2. Mode de transmission des ordres

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

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

Les ordres doivent être transmis par :

- Lettre avec avis de réception,
- Mail avec envoi d'un accusé de réception.

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

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

### 3. Couverture des ordres d'achat

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

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

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

### 4. Modification d'un ordre

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

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

### 5. Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

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

### 6. Confrontation et prix d'exécution

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

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

La Société de Gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution chaque avant-dernier mercredi du mois civil à 12 heures. Dans l'hypothèse où le mercredi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par la Société de Gestion au plus tard la veille, le mardi.

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

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

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique dans les mêmes délais.

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

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

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.  
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

## 7. Blocage du marché des parts

### *i. Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.  
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### *ii. Suspension des inscriptions sur le registre*

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

## IV. Effet de la cession

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

## V. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

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

## VI. Revente des parts

La S.C.P.I ne garantit pas la revente des parts.

## CHAPITRE 3 – LES FRAIS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la S.C.P.I (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La S.C.P.I supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des S.C.P.I.

### II. Rémunération de la Société de Gestion

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

#### 1. Commission de souscription :

Elle est perçue par la Société de Gestion correspondant à 11,40% TTC au taux de TVA en vigueur du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la Société dont les souscriptions en phase de lancement de la Société, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

#### 2. Commission de gestion

Elle est perçue par la Société de Gestion pour l'administration de la S.C.P.I et correspondant à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant maximum hors taxes des produits locatifs encaissés par la S.C.P.I et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I. Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la S.C.P.I, la distribution des revenus la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la S.C.P.I (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc. paiement et récupération des charges auprès des locataires et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, sans que la présente liste ne puisse être considérée comme étant exhaustive).

#### 3. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé comme suit :

- 1,50% HT du prix net vendeur des actifs cédés, TVA en sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- 1,50% HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, TVA en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition.
- 1,50 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés, acquise ou cédée par la Société.

La commission d'acquisition ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 1 ci-dessus.

#### 4. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% HT maximum du montant hors taxes des travaux effectués, TVA en sus au taux en vigueur, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## 5. Commission de cession de parts

### *i. Commission de cession intervenant sur le marché secondaire*

En cas de suspension de la variabilité du capital social et lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5% HT, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais). A cette commission s'ajoute les droits d'enregistrement de 5% à verser au Trésor Public par l'acquéreur.

### *ii. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès*

La Société de Gestion perçoit la somme de 200€HT, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du bénéficiaire ou de la succession.

### *iii. Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré*

La Société de Gestion perçoit la somme de 200€HT, TVA en sus au taux en vigueur, par transaction et par acquéreur, au titre des frais de dossier pour les cessions de gré à gré, quel que soit le nombre de parts transférées. La commission sera à la charge du vendeur.

### *iv. Répartition des dépenses*

La S.C.P.I supporte et paie tous les autres frais et dépenses, notamment :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études, même en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- Les frais d'enregistrement et d'actes notariés,
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant,
- La rémunération des membres du conseil de surveillance,
- Les honoraires et frais du Commissaire aux comptes, de l'expert en évaluation de patrimoine immobilier, du depositaire,
- Les frais de tenue des conseils de surveillance et assemblées générales,
- Les frais postaux liés à l'envoi de documents,
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés,
- Les frais d'avocats, d'huissiers,
- Les cotisations professionnelles (par exemple : ASPIM, AMF, ...),
- Les assurances de la S.C.P.I et des immeubles constituant le patrimoine de la S.C.P.I,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les honoraires de location et/ou relocation,
- Les impôts et taxes,
- Toutes les charges d'immeubles, d'honoraires des syndics et gérants et en général les charges locatives non récupérables sur les locataires,
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la S.C.P.I

La Société de Gestion supportera les frais d'expertise comptable.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la S.C.P.I, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 2 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Il est précisé que s'agissant des actifs détenus au travers de Sociétés dans lesquelles la S.C.P.I détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la S.C.P.I ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

## CHAPITRE 4 – LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. Régime des Assemblées

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

Les Assemblées sont qualifiées :

- Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts ;
- Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, la dissolution de la S.C.P.I.

#### 1. Convocation – Ordre du jour

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

Toutefois, lorsque le capital de la S.C.P.I est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application du paragraphe précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 1° De 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;
- 2° De 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 3° De 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 4° De 0,5 % pour le surplus du 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.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu aux articles 12 et 13 des statuts :

- i. les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux (article 13) ;
- ii. les usufruitiers de parts sont considérés comme les associés et représentent également le nu-proprétaire (article 12) ;

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la MIDI 2i et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la S.C.P.I au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## 2. Assemblées Générales Ordinaires

Les associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la S.C.P.I.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance exposés à l'article 15 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la S.C.P.I sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la S.C.P.I, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## 3. Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la S.C.P.I.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## 4. Quorum et majorité

L'Assemblée ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présentes ou représentés détiennent au moins le quart du capital social (la moitié s'il s'agit de modifier les statuts). Sur deuxième convention, aucun quorum n'est requis (L214-103 du Code Monétaire et Financier).

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital et les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, qu'elles entraînent une modification des statuts.

## 5. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats sont valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

## 6. Moyens de communication électronique

La S.C.P.I pourra avoir recours à des moyens de télécommunications électroniques pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux à condition que la S.C.P.I ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés (art. R214-137 du Code Monétaire et Financier).

Les associés ayant donné leur accord devront transmettre leur adresse électronique à la S.C.P.I.

Les associés pourront revenir sur leur accord à tout moment en demandant à la S.C.P.I par lettre recommandée avec accusé de réception de recourir à nouveau des envois postaux. Pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, la demande de transmission des documents par voie postale devra être notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de l'Assemblée. A défaut de transmission à cette date, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée suivante se tenant sur première convocation (Art. R214-137 du Code Monétaire et Financier).

## II. Répartition des bénéfices

### 1. Dispositions générales

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

### 2. Acomptes trimestriels

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

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture d'arrêtés de compte trimestriels.

## III. Provision pour gros entretien

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la S.C.P.I. La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers. Elle est constituée dans les comptes de la S.C.P.I sur la base d'un plan, pluriannuel (sur cinq ans) de travaux. Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## IV. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### 1. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la S.C.P.I et la Société de Gestion ou tout associé de la S.C.P.I, doit, sur la base des rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

### 2. Démarchage, publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code Monétaire et Financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la S.C.P.I. ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF, qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les S.C.P.I. peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le Numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la S.C.P.I.,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## V. Fiscalité

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable et n'ont pas vocation à être exhaustives. Tout souscripteur doit donc étudier sa situation fiscale personnelle auprès d'un conseiller fiscal, et ce au titre de chaque année d'imposition.

Les S.C.P.I. ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier (ci-après «CMF») (notamment l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location et l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location. Elles sont également autorisées à procéder, pour les besoins de leur gestion, à des travaux de toute nature dans les immeubles acquis ou construits et à acquérir des équipements mobiliers nécessaires à l'utilisation des immeubles ; elles peuvent en outre, sous certaines conditions, céder des éléments du patrimoine immobilier) et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du code monétaire et financier (notamment sous réserve que les parts détenues par les membres fondateurs représentent une valeur totale au moins égale à un capital social minimal de 760 000 € qu'elles soient nominatives et d'un montant nominal minimum de 150 euros) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts (ci-après « CGI »). Elles bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du CGI selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la S.C.P.I., mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu au barème progressif pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la S.C.P.I.

La quote-part de résultat ainsi déterminé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée (dans le cas d'une mise en réserve ou en report à nouveau par exemple) par la S.C.P.I. à l'associé. Corrélativement, les dividendes distribués par la S.C.P.I. à l'associé, et correspondant au montant ou à une partie du montant de sa quote-part de résultat déjà taxée, ne sont jamais imposables entre les mains de l'associé.

Chaque produit encaissé par la S.C.P.I. et ci-après listé est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- Quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la S.C.P.I. revenant à l'associé, dans la catégorie des revenus fonciers,
- Quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées par les cessions d'actifs effectuées par la S.C.P.I. (en pratique, pour les porteurs de parts personnes physiques, la S.C.P.I. acquitte à leur place lors de la transaction l'impôt normalement dû par eux à raison de celle-ci, au prorata de leurs droits, de même que les prélèvements sociaux (ci-après « PS ») correspondants. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilière ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés),
- Quote-part lui revenant dans les produits financiers de la S.C.P.I. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la S.C.P.I., essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la S.C.P.I. (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau créditeur, trésorerie en instance d'investissement, ...).

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux revenus de source française et aux investisseurs personnes résidents de France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

### 1. Fiscalité des revenus fonciers

#### *i. Personne physique*

##### *i. 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 S.C.P.I. au 31/12 de chaque année.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la S.C.P.I. diminués des charges de la propriété. Les charges réelles déductibles sont notamment les :

- Frais de gérance et de gestion
- Frais d'entretien et de réparation
- Frais d'assurance et de procédure de réparation
- Provisions pour charges de copropriété
- Taxes foncières et taxes additionnelles
- Frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la S.C.P.I.

Si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de la S.C.P.I., les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Le revenu foncier est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur, visés au paragraphe 4 ci-dessous.

## ii. Déficit foncier

Pour sa fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, le déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros pour rappel.

La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt et la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros sont déductibles des revenus fonciers générés au titre des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des 6 années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global. Pour rappel, ce dispositif d'imputation est obligatoire dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global, et sous condition d'affectation à la location des immeubles détenus par la S.C.P.I. pendant le même délai de trois ans.

## iii. Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier » s'applique de plein droit au détenteur de parts de S.C.P.I. lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- i. Le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition,
- ii. L'associé doit être également personnellement propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue.
- iii. L'associé ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personne non transparentes qui ouvrent notamment droit à certains avantages fiscaux : Cosse, Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Duflot-Pinel-Denormandie, Malraux ou Scellier (sauf intermédiaire ou ZRR) ne sont en revanche pas exclusifs du régime du micro-foncier.

En application du régime micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable (i.e., la quote-part des revenus bruts tirés de la location des immeubles par la S.C.P.I. dont le contribuable est membre à proportion de ses droits dans les bénéfices sociaux) un abattement forfaitaire de 30 %. Cet abattement est représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut ainsi être opérée sur le revenu brut), de sorte que les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de S.C.P.I. ne sont pas déductibles dans le cadre du régime micro-foncier.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas non plus droit à l'imputation du déficit foncier. Toutefois, les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime et encore reportables au 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application du régime du micro-foncier peuvent continuer à s'imputer sur le revenu foncier dans les conditions de droit commun (report sur les revenus de même nature des dix années suivantes).

### ii. Personne morale

#### i. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'IS, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du CGI concernant les bénéfices industriels et commerciaux (ci-après « BIC »).

## 2. Fiscalité des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la S.C.P.I.

### i. Personne physique

#### i. Plus-values sur cession de parts de la S.C.P.I.

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la S.C.P.I.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

#### Taux d'abattement applicable chaque année de détention

Durée de détention	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	-	9%

La plus-value immobilière est donc exonérée :

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

Les plus-values nettes après abattement sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %. Les prélèvements sociaux sont visés au paragraphe 4 ci-dessous.

Pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, s'ajoute une surtaxe dont le taux croît par tranche de 50 000 euros : de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 euros.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai d'un mois à compter de la cession ou de la date de l'acte notarié le cas échéant.

Pour les cessions de parts de S.C.P.I., hors gré à gré, la Société de Gestion se charge pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet d'effectuer la déclaration, et en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, les vendeurs devront communiquer tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de S.C.P.I. dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC), soit à l'IS. Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

## ii. Plus-values sur cession d'immeubles par la S.C.P.I.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la S.C.P.I., le régime d'imposition des plus-values de particuliers, visés aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable. Cependant :

- Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération et non pas annuellement
- Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - Des frais d'acquisition qui tels que définis par décret, sont retenus (i) soit pour leur montant réel sur justification (frais de contrat notamment honoraires du notaire et commissions d'intermédiaires, droits d'enregistrement ou TVA), (ii) soit pour un montant correspondant forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition,
  - Des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration (à l'exclusion de celles qui présentent le caractère de dépenses locatives) (i) soit pour leur montant réel (ii) soit pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition, et sans que le cédant ait à établir la réalité des travaux, c'est-à-dire même en l'absence de travaux).
  - Aucune autre dépense, par exemple les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition ou la réparation de l'immeuble, ne peut en revanche être prise en compte.

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la S.C.P.I. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 % majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

Le régime d'imposition de plus-values immobilières et des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

## ii. Personnes morales

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

## 3. Fiscalité des revenus financiers

### i. Personnes physiques

L'essentiel des revenus de la S.C.P.I. est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans la catégorie des revenus des capitaux mobiliers. Ils sont notamment réalisés par la S.C.P.I. grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux visés au paragraphe 4 ci-dessous. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus éventuellement applicable à chaque associé en fonction de sa situation fiscale personnelle.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

#### *ii. Personnes morales*

Le régime d'imposition de revenus financiers et des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du CGI. Les revenus financiers imposables au nom des personnes morales soumises à l'IS doivent être compris dans leur résultat imposable à l'IS dans les conditions de droit commun.

### **4. Prélèvements sociaux forfaitaires (taux en vigueur au 01.01.2020)**

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant en :

- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 7,50 % de Prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- Sur les revenus fonciers,
- Sur les revenus financiers,
- Sur les plus-values.

### **5. Imposition à l'IFI**

Il concerne les associés personnes physiques.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI ») (article 964 et suivants du CGI).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier d'une année sont assujettis à l'IFI au titre de ladite année (article 964 du CGI).

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de S.C.P.I. sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la S.C.P.I. au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier (article 965, 2<sup>o</sup> du CGI).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts de S.C.P.I. sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions de droit commun prévues à l'article 974 du CGI. Des dispositions spécifiques de déduction sont notamment prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux.

En cas de démembrement des parts sociales, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (article 968 du CGI). Dans certaines hypothèses, dont le démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil ou relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (selon le barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables assujettis à l'IFI doivent cocher la case ØIF sur leur déclaration annuelle de revenus n° 2042, indiquant qu'ils souscrivent par ailleurs une déclaration d'IFI.

La composition du patrimoine immobilier, les éléments de passif qui lui sont rattachables et la valorisation des biens taxables (dont le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine, incluant les parts de la S.C.P.I.) doivent être détaillées, le cas échéant, sur des déclarations annexes n° 2042-IFI à joindre à la déclaration annuelle de revenus n°2042.

## **VI. Modalités d'information des associés**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel. Ces derniers seront envoyés par mail à chaque souscripteur et mis à disposition sur le site Internet de la S.C.P.I. sauf demande écrite du souscripteur adressé par courrier recommandé à la Société de Gestion 30 jours avant la fin du semestre pour prise en compte dès le semestre suivant.

### **1. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle.

### **2. Bulletin semestriel d'information**

Un bulletin d'information est diffusé sur le site Internet de la S.C.P.I. et par mail à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin du semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

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

### I. Société

- ✓ **Dénomination sociale**  
S.C.P.I AEDIFICIS
- ✓ **Siège social**  
11 Allée du Président Franklin Roosevelt – 31000 TOULOUSE
- ✓ **Nationalité**  
Française
- ✓ **Forme**  
Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.
- ✓ **Statuts**  
Déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Toulouse
- ✓ **Registre du Commerce**  
852 697 861 RCS TOULOUSE
- ✓ **Objet social**

La S.C.P.I a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location, qu'il s'agisse d'immeubles du secteur tertiaire (bureaux et/ou commerces)
  - L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
  - L'acquisition et la détention de parts de société de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.
  - Des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme sous réserve que les titres de ces sociétés et/ou organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la S.C.P.I ; Pour les besoins de cette gestion, la S.C.P.I pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier, notamment :
  - Procéder à la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles pour les besoins de leur gestion, et notamment à des travaux de construction (terrains nus), de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques,
  - Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles (notamment centraux téléphonique, éléments de signalisation, réseaux informatiques);
  - 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la Construction et de l'habitation.
- ✓ **Durée S.C.P.I**  
99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
  - ✓ **Exercice social**  
Du 1<sup>er</sup> janvier ou 31 décembre. Par exception, le 1<sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la S.C.P.I au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse pour s'achever le 31 décembre 2019.
  - ✓ **Capital initial**  
760 000 euros divisé en 760 parts sociales de 1 000 euros chacune.
  - ✓ **Capital maximum statutaire**  
150 000 000 euros.

## II. Administration de la S.C.P.I

### 1. La société de gestion

MIDI 2i filiale à 100% de la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées assure la gestion de la SCPI.

✓ <b>Dénomination :</b> MIDI 2i	✓ <b>Siège social :</b> 11 Allées du président Roosevelt 31000 TOULOUSE
✓ <b>Nationalité :</b> Française	✓ <b>Forme juridique :</b> Société par Actions Simplifiée
✓ <b>Numéro de RCS :</b> 487 674 731 RCS Toulouse	✓ <b>Capital :</b> 3 000 000 €
✓ <b>Président :</b> Pierre CABROL	

### 2. Conseil de surveillance

- ✓ **Attributions :**  
Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la S.C.P.I. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la S.C.P.I.
- ✓ **Nombre de membres :**  
Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 7 membres au moins et de 12 au plus.
- ✓ **Durée du mandat**  
Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 exercices.
- ✓ **Composition**  
Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive :

- M. Jean-Luc BARTHET, Directeur Général de MIDI 2i
- M. Jacques BOULOUS, Juge Consulaire au Tribunal de Commerce de Toulouse
- M. Pierre CABROL, Président de MIDI 2i
- M. Olivier CHAMPAGNE, Gérant Société STRAPER
- M. Emmanuel JOLAIN, membre du Directoire en charge du Pôle Finances de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin
- M. Cyril Kerdudou, Directeur de Structuration des Fonds et d'Arbitrage de MIDI 2i
- Mme Marie NEDOREZOFF, Directrice Générale du Pôle Financier de MIDI 2i

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations de membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations. Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures. Tout Associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'Assemblée Générale.

Le fonctionnement du Conseil de Surveillance est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la S.C.P.I par les candidats le cas échéant et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront ensuite communiqués aux Associés avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion.

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

### 3. Commissaire aux comptes

En application de l'article L.823-1, I., 2e alinéa, du Code de commerce, le Commissaire aux comptes titulaire n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, il n'est pas procédé à la désignation d'un Commissaire aux comptes suppléant.

A été désigné comme Commissaire aux comptes titulaire pour six exercices soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024, la société KPMG.

### 3. Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la S.C.P.I sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la S.C.P.I.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq (5) exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

Il est précisé que BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE n'aura pas la qualité d'expert externe en évaluation au sens de la Directive AIFM.

### 4. Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la S.C.P.I et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utile. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

Le dépositaire désigné est CACEIS BANK.

### 5. Informations

La personne chargée de l'information est Monsieur Pierre CABROL, représentant légal de la société MIDI 2i, gérant de la S.C.P.I.

Les coordonnées du Service Relation des Associés sont les suivantes :

#### MIDI 2i

11 Allées du Président Roosevelt  
31000 TOULOUSE

Courriel : [contact-scp@midi2i.fr](mailto:contact-scp@midi2i.fr)  
Tél. : 05.62.30.43.78

### 6. Responsabilité de la note d'information

La personne assumant la responsabilité de la note d'information au sein de la Société de Gestion, signataire de cette note d'information, est le Président de la Société de Gestion M. Pierre CABROL.

#### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 19-23.

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