LF RENOVIMMO

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 5 079 472,15 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail 75006 PARIS

798 151 502 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

JUILLET 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE 3
INTRODUCTION 5
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 5
3. CAPITAL 9
4. AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX ASSOCIES DE LA SCPI 9
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 10
CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 11
1. PARTS SOCIALES 11
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 11
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 12
4. DETAIL DES CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 15 NOVEMBRE 2013 12
5. SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 13
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE 14
1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 14
- 2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT 14
CHAPITRE 3 - FRAIS 18
CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 19
1- REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 19
2- DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 20
3- PROVISION POUR GROS ENTRETIENS 21
4- CONVENTIONS PARTICULIERES 21
5- REGIME FISCAL 21
6- MODALITES D'INFORMATION 27
7 DEMARCHAGE ET PUBLICITE 28
CHAPITRE 5 ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 29
1. SCPI 29
2. SOCIETE DE GESTION 29
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 30
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 31
5. EXPERT IMMOBILIER 31
6. DEPOSITAIRE 31
7. INFORMATION 31
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 32

PREAMBULE

RISQUES ASSOCIES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscale permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficits fonciers ».

Les déficits fonciers résultant de dépenses (déductibles des revenus fonciers) autres que les intérêts d'emprunts s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts.

Le principe est que le déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenus est imputé à due concurrence sur le revenu global de la même année.

Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

• votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 10 dans le paragraphe « Avantages fiscaux applicables aux associés » et page 22 au paragraphe « Régime fiscal» de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (régime réel d'imposition des revenus fonciers et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;

• il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;

• il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant la dernière imputation des déficits fonciers sur votre revenu global sauf à en perdre le bénéfice : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

▪ cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

• la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;

• La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

• des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3e trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 4e trimestre 2013.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2016.

• du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI LF Rénovimmo ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.

Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.
La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les couts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société LF Rénovimmo, a été constituée le 24 octobre 2013, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

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

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 825 € ; ainsi le capital social initial s'élève à 760 650 € divisé en 922 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 175 € par part dont 10,03 % HT (12% TTC au taux de TVA en vigueur en 2013), destinés à rémunérer les frais de recherche des capitaux et des investissements.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

LF Rénovimmo a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément notamment aux dispositions de l'article 31, I, 1° du Code Général des Impôts.

La SCPI vise l'acquisition d'immeubles bourgeois : immeubles de caractère situés dans les quartiers vivants et commerçants de centre-ville, principalement à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

La SCPI a choisi de privilégier des actifs immobiliers localisés en région parisienne ou en centre-ville de métropoles régionales françaises, ou à proximité immédiate, disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables, ou encore des communes à forte connotation historique. LF Renovimmo fera réaliser sur les immeubles des travaux visant à améliorer les conditions de locations des biens.

Lesdits travaux ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter la surface habitable des immeubles et de modifier de façon importante le gros-œuvre.

Plus largement, la Société de Gestion mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

La société pourra occasionnellement acquérir :

- des actifs immobiliers de type locaux commerciaux ou professionnels sans habitation, dans une limite de 30% maximum de l'actif total. Sur ce type de locaux, les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers seront ceux précisés et détaillés dans le paragraphe suivant dénommé "Précisions sur les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers"
- de l'usufruit de biens ou de droits immobiliers.

A compter de l'achèvement des travaux, la SCPI LF Rénovimmo s'engagera à louer pendant une durée de 3 ans (3 exercices fiscaux entiers), les immeubles acquis et rénovés.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que durant la phase d'acquisition et de réalisation des travaux, les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds correspondant aux dépenses d'investissement ou de travaux non encore appelées.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3e trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2013 et au premier semestre 2014.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2016.

La durée de vie de la société sera de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au terme de cette période de 15 ans, sauf décision de prorogation prise par l'assemblée générale des associés, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier, durant un délai estimé à un an. La vente des actifs immobiliers donnera lieu à la répartition du produit entre les associés.

- Recours éventuel à l'emprunt et aux sûretés

La Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, et le cas échéant des sociétés visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, des emprunts dans la limite d'un montant maximal qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. La Société de Gestion pourra également consentir des garanties sur ces actifs.

Le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

- Revenus potentiels

L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre détermine le montant des bénéfices potentiels distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3ème trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2013. Ainsi, les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2016.

La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

- Valorisation

L'originalité de la SCPI LF Rénovimmo est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation de bâtiments anciens situés en centres villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles et la valeur nette des autres actifs de la société.

Acquisition par les associés de LF Rénovimmo des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'AGE, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulée (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,

- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession aux associés des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,
- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,
- les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,
- seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

PRECISIONS SUR LES TRAVAUX ELIGIBLES AU DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS

Les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers sont fixés par le Code général des impôts (art. 29 et 31), étant précisé que les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement en sont expressément exclues.
Cette liste comprend :
- les frais de gestion et de garde ;
- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- les dépenses d'amélioration ;
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires ;
- les provisions pour charges de copropriété ;
- les primes d'assurances ;
- certaines impositions ;
- les intérêts des dettes ;
- les indemnités d'éviction et frais de relogement.

Cette liste n'est pas limitative même si en pratique elle couvre la plupart des dépenses engagées par la société sur un immeuble.

- **Dépenses d'entretien et de réparation :**

Les dépenses d'entretien et de réparation (CGI art. 31, I-1° a) sont en principe déductibles quelle que soit l'affectation de l'immeuble. La déduction peut donc être pratiquée aussi bien pour des locaux commerciaux, des bureaux ou des ateliers que pour des logements.

Par dépenses de réparation et d'entretien, il convient d'entendre, d'une manière générale, tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, afin d'en permettre un usage normal, sans modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

- **Dépenses d'amélioration :**

Les travaux d'amélioration s'entendent de ceux qui ont pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier pour autant la structure de l'immeuble.

Les seules dépenses d'amélioration dont la déduction est autorisée sont en principe celles qui se rapportent à des locaux d'habitation (ou à leurs dépendances immédiates), sans distinguer suivant qu'il s'agit de locaux anciens ou de constructions récentes (CGI art. 31, I-1° b).

L'affectation à l'habitation s'apprécie lors de l'exécution des travaux.

Toutefois, par exception, les dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux professionnels et commerciaux sont admises en déduction lorsqu'elles sont destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées (CGI art. 31, I-1° b bis).

- **Exclusion, pour la détermination du revenu foncier, des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement :**

Alors même qu'elles seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien, les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement ne peuvent être déduites pour la détermination du revenu net foncier (CGI art. 31, I-1° b).

SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de rénovation immobilière (immeubles et projet de rénovation, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

Le sourcing d'opportunités d'investissement en actifs immobiliers repose sur un réseau d'apporteurs d'affaires dont dispose la Société de Gestion.

La SCPI LF Rénovimmo s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour assurer :

- l'éligibilité de l'opération de rénovation du droit commun des revenus fonciers ;
- le respect du code de l'urbanisme applicable ;
- la sécurisation des flux financiers relatifs aux paiements des intervenants ;
- l'accompagnement de la Société de Gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI ;
- l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion ;
- l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes d'informations de l'administration fiscale.

Dans le cas où la Société de Gestion sélectionnerait de nouveaux investissements, cette dernière analysera les principales incidences négatives de ses actifs sur la durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

La SCPI reportera de manière annuelle sur les incidences négatives que pourraient avoir ses actifs sur le réchauffement climatique et la biodiversité, en reportant sur les indicateurs suivants :

Réchauffement climatique

- Les émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000m² (scope 1 et 2)
- Les consommations énergétiques par m² générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000 m²

Biodiversité

- L'exposition aux actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
- L'exposition aux actifs immobiliers utilisant des produits phytosanitaires sur leurs espaces verts

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :

- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

3. CAPITAL

3.1. Capital initial

Le capital initial de la SCPI, qui s'élève à 760 650 €, est divisé en 922 parts d'une valeur nominale unitaire de 825 €, qui ont été souscrites le 24 octobre 2013 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 175 € par part.

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

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le dernier jour du mois de souscription.

3.2. Capital social maximum statutaire

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 33 000 000 euros, divisé en 40 000 parts d'une valeur nominale de 825 €.

Ainsi qu'il est précisé ci-après, au chapitre "Conditions Générales de Souscription", ce capital maximum doit être souscrit par le public à hauteur de 15% au moins de son montant dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

4. AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX ASSOCIES DE LA SCPI

- Déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réalisation des divers travaux de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle.

Le porteur des parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de rénovation.

Le mécanisme de déduction de l'assiette peut être illustré de la façon suivante en posant les hypothèses ci-dessous :

- une quote-part cible de travaux, éligibles au droit commun des revenus fonciers, atteignant 54% du montant global de souscription ;
- des revenus fonciers supérieurs ou égaux au déficit foncier annuel généré par sa participation dans la SCPI, imposable à la tranche marginale d'imposition de 45%, à revenus et imposition constante ;
- des prélèvements sociaux de 15,5% ;
- une période de travaux imputables sur deux années civiles à hauteur de 45% la première année et de 55% la deuxième année ;

Année	Montant de Souscription	Quote-part travaux en %	Quote-part travaux en EUROS	Economie fiscale sur IRPP (45%)	Economie fiscale sur prélèvements sociaux (15,5%)	Economie fiscale totale
N	5000,00 €	45%*	1215,00 €	546,75 €	188,32 €	735,07€
N+1		55%*	1485,00 €	668,25 €	230,17€	898,42 €
Total		**100%**	**2 700,00 €**	**1215,00 €**	**418,49 €**	**1633,49 €**

*appliqués à 54% du prix de souscription

Il convient de préciser que l'exemple ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et que les taux annoncés (IRPP et prélèvements sociaux) ne sont nullement garantis et pourraient être modifiés conformément à la réglementation.

Par ailleurs, l'exemple ci-dessus ne tient pas compte des règles spécifiques de plafonnement qui seront exposées au paragraphe « 2.3. DEFICITS FONCIERS » qui figure à la page 20 de la présente note.

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

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. PARTS SOCIALES

1.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 825€.

1.2. Prime d'émission

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

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

1.3. Forme des parts

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

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

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

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.

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

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

3.1. Composition du dossier de souscription

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

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

3.2. Minimum de parts à souscrire

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

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

3.3. Modalités de versement du montant des souscriptions

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

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

3.4. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le dernier jour du mois de souscription.

4. DETAIL DES CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 15 NOVEMBRE 2013

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 760 650 € au capital social de 5 710 650 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois et avec possibilité de procéder à une majoration de cette augmentation de 30%.

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.

- Nombre de parts maximum à souscrire : 6 000 parts
- Valeur nominale des parts : 825 €
- Prime d'émission : 175 €
- Prix de souscription d'une part : 1 000 €, net tout autre frais
- Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au Chapitre III–Frais, une commission de souscription de 10,03 % HT, soit 12,04 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, soit 120,36 € TTC (au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur la prime d'émission
- Minimum de souscription : 5 parts
- Capital maximum statutaire : 33 000 000 €
- Date d'ouverture: 15 novembre 2013
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au dernier jour du mois de souscription (souscription enregistrée). Ainsi, des parts souscrites en décembre 2013 porteront jouissance à compter du 31 décembre 2013.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

5. SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 33 000 000 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 4 950 000 € (6 000 000 € prime d'émission incluse) dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.
S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, équivalente à 15% du montant du capital social maximum statutaire ainsi que les souscriptions des membres fondateurs a été mise en place.

D'un montant total de 6 922 000 € couvrant le public et les fondateurs, cette garantie a été délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe le 3 octobre 2013.

Elle ne pourra être mise en jeu que :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des 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 SCPI tel que fixé par ses statuts ;

- 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 SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,

- Après remise par la Société de Gestion à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

1.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

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

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

- De l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par maire ou notaire.
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

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

1.2 Effet de la cession

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

1.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5 % du montant de la transaction.

1.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés,
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

1.5 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

- 2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

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

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

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 la réglementation. 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 deux périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 5%HT, soit 6 % TTC au taux actuel de la TVA, 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.

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.

Modification d'un ordre

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

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

Suspension des inscriptions sur le registre

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

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

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

sont rendues publiques sur le site internet du Groupe La Française www.lafrancaise-group.com ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60 où ces informations seront disponibles en permanence.

2.1 Périodicité des 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 (internet www.lafrancaise-group.com, téléphone au 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution chaque avant dernier mercredi du trimestre 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 l'avant dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 15 heures. 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,
- dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

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

Exécution des ordres

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

- d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- 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.

2.2 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, intervient dans des transactions sur des parts de SCPI et est habilitée pour le faire.

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

Les ordres doivent être transmis par :

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

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

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

2.3 Couverture des ordres

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, à défaut, autoriser que le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement soit effectué, en remplissant et en signant une autorisation de prélèvement.

Il est ici expressément précisé, qu'à l'inverse du chèque qui sera encaissé dès réception, le prélèvement sur le compte du donneur d'ordre ne sera effectué que le jour de clôture de l'enregistrement des ordres, soit pour une confrontation donnée le mardi précédent le jour de confrontation avant 15h au plus tard avant l'avant dernier mercredi du trimestre. Dans l'un et l'autre cas, les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

2.4 Blocage du marché des parts

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

CHAPITRE 3 - FRAIS

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

- une **commission de souscription** perçue par la société de gestion correspondant à 10,03 % HT (soit 12,04 % TTC au taux actuel de TVA) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

- une **commission de gestion** perçue par la Société de Gestion pour l'administration de la société et correspondant à 10,03 % HT (soit 12,04 % TTC) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la société.

  Sont couverts par cette commission les frais relatifs à l'administration de la société, et notamment la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, la gestion des biens sociaux de la société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).

- une **commission d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale :
  - à 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
  - à 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

  La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

- **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués est perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux égale à 3 % HT (soit 3,60 % TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Il est toutefois précisé que cette commission n'est pas applicable aux travaux de rénovation.

- **en cas de cessions de parts :**

- Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
  - - toute mutation de parts à titre gratuit,
  - - toute cession directe et
  - - toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

  Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par le vendeur à la société, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur)

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1- REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

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

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

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

o Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

Les documents suivants sont adressés avec la convocation ou mis à la disposition de tout associé dans les conditions de l'article R.214-137 et R.214-138 du Code monétaire et financier :

- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance.

o Ordre du jour – inscription de résolutions

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

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

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

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

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

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

- **Quorum et majorité**

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

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

- **Consultation écrite**

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

2- DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

- **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.

- **Acomptes trimestriels**

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

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

- **Déficits fonciers**

Compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes assimilées à du déficit foncier pour les personnes pour lesquels le résultat est déterminé selon les règles des revenus fonciers (Déficit Foncier) que la répartition de ce Déficit Foncier entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1°) Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du Déficit Foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des Déficits Fonciers supportés par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.

2°) La fraction du Déficit Foncier de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3°) Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de ce Déficit Foncier de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Corrélativement, cette règle dérogatoire rappelée à l'article XXVI des statuts est transposée mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes "pertes sociales" les mots "déficits fonciers" et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».

A ce titre, pour les associés personnes physiques qui sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, le résultat attribué aux associés dans les conditions prévues au présent article sera traité dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.

Les parts de la SCPI doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

3- PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

La SCPI étant investie en immobilier d'habitation neuf, les travaux de gros entretien sont couverts par la garantie décennale. Par conséquent, aucune dotation à la provision pour gros entretien ne sera comptabilisée.

4- CONVENTIONS PARTICULIERES

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

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

5- REGIME FISCAL

Les SCPI sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus entre les mains des Associés.

Les associés sont imposés, non sur les revenus distribués, mais sur la part correspondant à leurs droits dans les revenus bruts de la société, avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissement et de provision.

Ces revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidant en France:

5.1. Imputation des revenus et déficits fonciers

Sous réserves des dispositions spécifiques visées au paragraphe « DEFICITS FONCIERS » ci-dessus, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de déduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

Parts détenues par des personnes physiques

Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers.

Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition.

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

La quote-part de résultat de la société revenant à chaque associé (personne physique) supporte en plus de l'impôt sur le revenu, 15,5% de prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles sur les revenus fonciers perçus à compter du 1er janvier 2012) recouvrés par un rôle distinct.

Le revenu net total des propriétés foncières imposable à l'impôt sur le revenu s'obtient en faisant masse des revenus, déterminés comme nous venons de l'indiquer, afférents aux différentes propriétés appartenant à la SCPI.

Lorsque le résultat d'ensemble est négatif, le déficit global correspondant est réparti entre les associés en proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux.

Imputation d'un déficit foncier sur les revenus fonciers et sur le revenu global des associés

Chaque associé peut imputer sur ses revenus fonciers et sur son revenu dans la limite annuelle de 10.700 € global, la quote-part du déficit correspondant à ses droits dans la société, qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt,
Ce régime d'imputation limitée des déficits sur le revenu global n'est pas optionnel, il s'applique de plein droit dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.
En d'autres termes, il n'est pas possible de reporter un déficit foncier sur les revenus fonciers des années suivantes si l'imputation sur le revenu global de l'année de sa constatation n'a pas été épuisée.

La partie du déficit qui excède la limite annuelle d'imputation ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Conditions de l'imputation

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés est subordonnée à la location de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

La SCPI propriétaire de l'immeuble doit donc maintenir l'immeuble affecté à la location pendant un délai de trois ans si certains de ses associés ont bénéficié d'une imputation de déficits fonciers sur le revenu global.
En outre, les associés doivent conserver leurs titres pendant la même durée, la cession de parts avant l'expiration du délai de trois ans entraînant en principe la reprise de l'avantage fiscal même si la société continue à louer l'immeuble.

Assiette du déficit foncier imputable sur le revenu global

Seule est imputable sur le revenu global la fraction du déficit qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers, à l'exclusion des intérêts d'emprunts qui s'impute exclusivement sur les revenus fonciers.

Illustration chiffrée
Soit l'associé d'une SCPI qui perçoit en 2013 les revenus fonciers suivants :

Revenu brut	2 000 €
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	- 30 000 €
Intérêts d'emprunts	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 EUROS des intérêts d'emprunts et à hauteur de 30 000 euros des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 euros, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 euros) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros ; l'excédent, soit 19 300 euros, s'ajoute aux 2 000 euros (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 euros (par hypothèse : 8 000 euros), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 euros sur le revenu global des six années suivantes, le reliquat de 21 300 euros demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsqu'une SCPI détient des droits dans plusieurs immeubles (ou si un associé possède des titres de plusieurs SCI ou SCPI) dont les résultats sont bénéficiaires pour les uns et déficitaires pour les autres, les déficits sont en premier lieu imputés sur les résultats positifs. Si un déficit subsiste après cette compensation, il y a lieu de totaliser séparément les revenus bruts, les intérêts d'emprunt et les autres charges.

Appréciation de la limite d'imputation
La limite de 10 700 euros est annuelle, sans qu'il y ait lieu à application d'un prorata temporis en cas de location d'une durée inférieure à l'année.

Pour apprécier si la limite est ou non franchie, il convient de se placer au niveau de chaque associé et non au niveau de la déclaration de résultat établie par la société.

La limite est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par l'associé et les membres de son foyer fiscal.

Remise en cause de l'imputation des déficits
Si la condition de location pendant trois ans n'est pas respectée, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause selon les modalités suivantes.

Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location par la société (ou de cession des titres de la SCPI par l'associé) sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. Le contribuable est donc replacé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'application du dispositif d'imputation sur le revenu global. Ainsi, le déficit foncier ne peut être déduit que des revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun et jusqu'à la fin de la location. S'ils restent des déficits fonciers à imputer après la cessation de la location, ils ne peuvent plus être déduits et leur report est donc perdu.

La remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble (ou de la conservation des titres de la SCPI), même si l'année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est prescrite.

Ainsi, dans l'hypothèse où l'un des associés de la SCPI ayant imputé un déficit foncier en 2014 cède ses titres en 2016, le déficit de l'année 2013 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2019.

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

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

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

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

d) Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
   - affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
   - ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
   - ou, par exception au cas visé au c. ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

La Société de Gestion transmettra chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.

5.2. Produits financiers

a) Personnes physiques

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

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En application des dispositions de la loi de finances pour 2013 n°2012-1509 du 29 décembre 2012, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

- les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de **24 %**, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de **15,50 %**. Le prélèvement total est ainsi de **39,50 %** pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

b) Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

5.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les plus-values réalisées, lors des cessions de valeurs de mobilières, sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 5,1 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

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

5.4. Plus-values immobilières

a) Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

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

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

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :
- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

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

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **15,50 %,** s'ajoutent également au taux d'imposition.

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

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

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

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

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,

- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

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

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

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

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

b) Personnes morales

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

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

5.5. Prélèvements sociaux

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

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

5.6. Impôts de solidarité sur la fortune (ISF)

Les contribuables dont le patrimoine excède 1 300 000 € au 1er janvier 2014 sont assujettis à l'ISF.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier 2014 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'ISF.

S'agissant des modalités déclaratives, seuls les contribuables dont le patrimoine est supérieur à 2 570 000 € sont tenus de souscrire une déclaration d'ISF. Les personnes imposables dont le patrimoine est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 € mentionnent simplement le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) sur leur déclaration annuelle de revenus.

6- MODALITES D'INFORMATION

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

6.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.
Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

6.2 Bulletin d'information

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

7 DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 5 ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. SCPI

Dénomination sociale :	LF Rénovimmo
Siège social :	128, boulevard Raspail - 75006 Paris
Nationalité :	Française
Forme :	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
Registre du Commerce :	798 151 502 RCS Paris
Objet social :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Durée de la Société :	15 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2013.
Capital initial :	760 650 € divisé en 922 parts de 825 €, de valeur nominale
Capital social :	5 079 472,15 euros
Capital maximum statutaire :	33 000 000 €

2. SOCIETE DE GESTION

Dénomination :	**La Française Real Estate Managers**
Siège social :	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
Nationalité :	Française
Forme Juridique :	S.A.S
N° de RCS :	399 922 699 RCS PARIS
Objet Social	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : ▪ la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers, ▪ la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés, ▪ le conseil en investissement et en gestion de patrimoine, ▪ l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées, ▪ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.
Capital :	1 290 960 € réparti comme suit : ▪ Groupe La Française 96,170 % ▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest 1,609 % ▪ CRCM du Centre 1,128 % ▪ CRCM Anjou 0,565 % ▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel 0,521 % ▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe 0,007 %

Directoire :

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- Guillaume ALLARD, Membre du Directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du Directoire
- Antoine LE TREUT, Membre du Directoire
- Franck MEYER, Membre du Directoire
- David RENDALL, Membre du Directoire

Conseil de Surveillance :

- Groupe LA Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Agrément délivré par l'AMF : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

Commissaire aux comptes :

- Commissaire aux comptes titulaire : Forvis Mazars – 45 rue Kleber 92300 LEVALLOIS-PERRET
- Commissaire aux comptes titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

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

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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

Le conseil de surveillance est actuellement composé des membres suivants. Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos 2027 :

- Monsieur Laurent ALTMAYER,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Michel CATTIN,

- Monsieur Philippe CABANIER,
- Monsieur Bernard DESTOMBES
- Monsieur Georges PUPIER
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Olivier SENTIS

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly –sur-Seine (92524)

- en tant que suppléant : BEAS, 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92524)

5. EXPERT IMMOBILIER

La société VIF Expertises - 120 Avenue du Général Leclerc 75014 Paris, a été nommée en qualité d'expert immobilier par l'assemblée générale du 4 juillet 2022 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

6. DEPOSITAIRE

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

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

7. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
Tél. : 01.53.62.40.60

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

La Française Real Estate Managers représentée par M. Philippe DEPOUX

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-34 en date du 30 octobre 2013.
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.

LF RENOVIMMO
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 5 079 472,15 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
798 151 502 RCS PARIS

STATUTS

MIS A JOUR SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAODINAIRE DU 1ER JUILLET 2025

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

ARTICLE I. FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. La Société pourra également notamment consentir des garanties conformément à l'article R.214-186 du Code monétaire et financier.

ARTICLE III. DENOMINATION

La Société a pour dénomination : **LF RENOVIMMO**

ARTICLE IV. SIEGE SOCIAL - SIEGE ADMINISTRATIF

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.
Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE V. DUREE

La Société est constituée pour une durée de quinze ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait d'offre au public, est fixé à sept cent soixante mille euros et six cent cinquante euros (760 650 €), entièrement libéré. Il est divisé en neuf cent vingt-deux (922) parts nominatives de huit cent vingt-cinq euros (825 €) chacune, numérotées de 1 à 922, lesquelles sont attribuées aux fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, du nominal et de la prime d'émission y afférente, s'élevant à mille euros (1 000 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque CIC Paris Institutionnels – 57, rue de la Victoire – 75009 Paris.

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

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 15 novembre 2014, le capital social est fixé à cinq millions sept cent soixante-douze mille cinq cent vingt-cinq euros (5 772 525 €) divisé en six mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept (6 997) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cent vingt-cinq euros (825 €).

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juillet 2020 et d'une décision de la gérance du 29 janvier 2021, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 349 850 euros, pour le ramener de 5 772 525 euros à 5 422 675 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 50 euros par part. Le capital s'élève à cinq millions quatre cent vingt-deux mille six cent soixante-quinze euros (5 422 675 €) divisé en 6 997 parts d'une valeur nominale de 775 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 30 octobre 2023, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 343 202,85 euros, pour le ramener de 5 422 675,00 euros à 5 079 472,15 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 49,05 euros par part. Le capital s'élève à **cinq millions soixante-dix-neuf mille quatre cent soixante-douze euros et quinze centimes (5 079 472,15 euros)**, divisé en **6 997 parts** d'une valeur nominale de **725,95 euros** chacune.

ARTICLE VII. AUGMENTATION DE CAPITAL

Les Associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à trente-trois millions euros (33 000 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de trente-trois millions euros (33 000 000 €) ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit quatre millions neuf cent cinquante mille euros (4 950 000 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition, résultant d'une disposition légale, ne pourra donner lieu à aucun recours.
Dès à présent, les Associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

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

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société avec un minimum de cinq parts (5 parts).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article L 214-96 du Code monétaire et financier.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.

ARTICLE VIII. LIBERATION DES PARTS

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

ARTICLE IX. REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur les registres de la Société. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

ARTICLE X. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

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.

ARTICLE XI. DECES – INCAPACITE

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

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

ARTICLE XII. DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant 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 partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

ARTICLE XIII. TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT

1. Cession entre vifs

1-1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat de parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions légales et règlementaires en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un

an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

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

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Transmission par décès

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

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

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

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

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

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE XIV. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Société est administrée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L.532-9 du Code monétaire et financier qui, doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

La Société La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038, est désignée en qualité de Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE XV. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
  - le montant de la prime d'émission,
  - les conditions de libération.

- elle recherche des Associés nouveaux,

- elle agrée tout nouvel Associé dans les conditions prévues par l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** des présents statuts,

- elle organise l'acquisition et les cessions des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,

- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein de ses filiales,

- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,

- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées,

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,

- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,

- elle passe tous marchés et traités,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,

- elle perçoit pour le compte de la Société Civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,

- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de sociétés aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,

- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,

- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer, sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, dans les conditions de quorum fixées à XXIII contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera, étant précisé que cette limite tiendra compte, le cas échéant, de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion, ès qualités, ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE XVI. DELEGATION DE POUVOIRS

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE XVII. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société LF RENOVIMMO, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société LF RENOVIMMO règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, aux travaux d'aménagement et de réparations, y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, les impôts et droits, les frais d'enregistrement, les frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les frais de préparation, d'édition et d'envoi des documents nécessaires à l'information des Associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels) et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions, les primes d'assurance d'immeubles et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 10,03 % hors taxes (soit 12,03 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

3. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une rémunération de 10,03 % HT (soit 12,03 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société.

4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % HT maximum soit 1,50% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue soit 1,50% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum, soit 3,6% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Il est toutefois précisé que cette commission n'est pas applicable aux travaux de rénovation

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 2% Toutes Taxes Incluses, sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

7. Versement

Tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourront être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

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

ARTICLE XVIII. CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout Associé de cette dernière.

TITRE IV
CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XIX. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion conformément à la loi.

1. Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre

provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation

3. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance ou donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire du conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.

4. Indemnisation

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une indemnité aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ont en outre droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

5. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes commises dans l'exécution du mandat de contrôle.

ARTICLE XX. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

ARTICLE XXI. EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée 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 immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la durée prévue par la règlementation en vigueur au jour de leur désignation. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE XXII. DEPOSITAIRE

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

TITRE V
ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XXIII. ASSEMBLEES GENERALES

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les Associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

1. Convocations

Les assemblées sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

a) par le Conseil de Surveillance,
b) par le ou les Commissaires aux Comptes,

c) par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,

d) par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

2. Délais de convocation

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

3. Ordre du jour – Communication de documents

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée d'un document regroupant :

a) le rapport de la Société de Gestion,
b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes : les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance sir les organes de surveillance sont rémunérés.

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

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus

grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
b) les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.
c) les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

6. 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 lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, être prises à la majorité définie ci-dessus, pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou extraordinaire.

7. Procès-verbaux

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 procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE XXIV. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2013.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

ARTICLE XXV. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes et l'annexe réglementaire.

ARTICLE XXVI. VALEURS DE LA SOCIETE

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du 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.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.

ARTICLE XXVII. REPARTITION DES RESULTATS

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

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

2. Les distributions s'effectueront au prorata des droits des associés déterminés conformément aux modalités de répartition du résultat décrites ci-après et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

   Le résultat distribuable sera réparti entre les Associés au prorata de leur droit dans le capital et en fonction de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

   Les pertes réalisées seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, sous réserve de l'application de la règle exposée au 3. ci-après.

3. Par dérogation au 2. ci-dessus, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes assimilées à du déficit foncier pour les personnes pour lesquelles le résultat est déterminé selon les règles des revenus fonciers (Déficit Foncier) que la répartition de ce Déficit Foncier entre les associés (quelles que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

   i. Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du Déficit Foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des Déficits Fonciers supportés par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.
   ii. La fraction du Déficit Foncier de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.
   iii. Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de ce Déficit Foncier de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

   Corrélativement, cette règle dérogatoire est transposée mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes "pertes sociales" les mots "déficits fonciers" et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».

4. Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE XXVIII. DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout Associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser, ensemble ou séparément, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités.

Pour l'exercice de leurs missions, le ou les liquidateurs percevront des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de la liquidation de la société, les associés bénéficieront, sur la base du prix de vente du patrimoine au jour de la dissolution et sous réserve du droit des tiers, d'un droit de préférence (attribution, acquisition, etc.) sur le patrimoine immobilier de la société selon des modalités qui seront définies, dans le respect de l'égalité des associés, par l'Assemblée Générale prononçant la dissolution.

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

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

TITRE VIII
DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE XXIX. CONTESTATIONS

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

ARTICLE XXX. ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE XXXI. FRAIS

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

ARTICLE XXXII. POUVOIRS

Les Associés fondateurs donnent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier les présents statuts, si nécessaire, en vue de l'obtention pour la note d'information du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Toutes les formalités requises par la Loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion avec la faculté de se substituer tout mandataire de son choix.