

LF RENOVIMMO
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 5 422 675,00€
Siège social : 128 boulevard Raspail 75006 PARIS
798 151 502 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

La présente Note d'information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 13-34 en date du 30 octobre 2013, tient compte des actualisations intervenues en janvier et juillet 2016, septembre 2017, novembre 2020, mars 2021, juin 2021 et janvier 2022

JANVIER 2022

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	31

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 3^e 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 3^e trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e 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 coûts 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 Rénovimmo 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 3^e 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^o 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 3^{ème} 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 font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

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

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

3.1. Composition du dossier de souscription

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

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le 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 INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 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 procédera 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

○ 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 sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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.

○ 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.

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

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

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

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

○ **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 Déficit 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 "déficit 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 de 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 1^{er} janvier 2012) recouverts 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 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 ^{ème} 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 1 ^{er} 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 :	5 422 675,00€
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 : <ul style="list-style-type: none">▪ 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 : <table><tr><td>▪ Groupe La Française</td><td>96,170 %</td></tr><tr><td>▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest</td><td>1,609 %</td></tr><tr><td>▪ CRCM du Centre</td><td>1,128 %</td></tr><tr><td>▪ CRCM Anjou</td><td>0,565 %</td></tr><tr><td>▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel</td><td>0,521 %</td></tr><tr><td>▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe</td><td>0,007 %</td></tr></table>	▪ 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 %
▪ 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 |
| ▪ Marc-Olivier PENIN | Directeur Général |
| ▪ David RENDALL, | Membre du Directoire |
| ▪ Franck MEYER | Membre du Directoire |
| ▪ Thierry SEVOUMIANS | Membre du Directoire |

Conseil de Surveillance :

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

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

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

Commissaire aux comptes :

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

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.

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 2021

- Monsieur Laurent ALTMAYER,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Michel CATTIN,
- Monsieur Etienne CAVALLUCCI,
- Monsieur Bernard DESTOMBES
- Monsieur Georges PUPIER
- Madame Bénédicte BACHELIER
- Patrick FLAHAUT
- 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.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 :

- 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 15 juin 2017 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

6. DEPOSITAIRE

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

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank 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
Balscpnlafrancaise-group.com
Tél. : 01.53.62.40.60

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

La Française Real Estate Managers représentée par 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.