NOTE D'INFORMATION & STATUTS

Patrimoine Habitat Neuf

Inter Gestion
REIM

AVERTISSEMENT

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

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectifs de performance » et page 11 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, la réduction d'impôt « PINEL » (introduite par la loi de finances pour 2015 au sein de l'article 199 novovicies du Code général des impôts s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 € par an.
- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI ; la durée de blocage est de 12 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 12 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 à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.
- La Société de gestion n'aura pas recourt à l'emprunt pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI.
- La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.
- En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier.
- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.
- Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse.
- Le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité, sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

- Des éventuels dividendes 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, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.
  Pendant une période estimée à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de construction ou de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.
  La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours de 2022. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter de 2023.
- Du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la SCPI Pinel est un placement de long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue, lors de la dissolution et après la vente des actifs immobiliers, que le bilan définitif pourra être établi.

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION **4**
- CAPITAL SOCIAL INITIAL 4
- CAPITAL FIXE 4
- DURÉE DE LA SOCIÉTÉ 4
- RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4
- POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 4
- OBJECTIFS DE PERFORMANCE 4
- ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES 5
- RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 5
- FACTEURS DE RISQUES 5
- PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI 5
- CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 5
- RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON » 6
- OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA 6

I . CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS **6**
- COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 6
- MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 6
- MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 6
- PRIX DE SOUSCRIPTION 6
- DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS 7
- CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC 7
- SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM - GARANTIE BANCAIRE 7
- GARANTIE DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS 7

II . MODALITÉS DE SORTIE **7**
- CESSION DE GRÉ À GRÉ 7
- CESSION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 8
- BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS 8

III . FRAIS **9**
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION 9
- COMMISSION DE GESTION 9
- COMMISSION DE CESSION DES PARTS 9
- COMMISSION D'ACQUISITION DES ACTIFS 9
- COMMISSION DE CESSION DES ACTIFS 9
- COMMISSION DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX 9
- MODALITÉS DE PAIEMENT 9

IV . FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ **9**
- RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS 9
- DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX D'ENTRETIEN 10
- DISPOSITIONS LÉGALES 10
- RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 10
- MODALITÉS D'INFORMATION 11

V . ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS **12**
- LA SOCIÉTÉ 12
- CONSEIL DE SURVEILLANCE 12
- AUTRES ACTEURS 12
- INFORMATION 12

STATUTS **15**

NOTE D'INFORMATION

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF est de 760 200 €, représenté par 905 parts de 840 € de valeur nominale chacune, augmenté d'une prime d'émission de 90 € par part et réparti entre les associés fondateurs.
Date de souscription par les membres fondateurs : 5 juillet 2019

CAPITAL FIXE

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.
Les associés fondateurs ont conféré tous pouvoirs à la Société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 23 520 000 € sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé, conformément à l'article 7 des statuts de la société. L'offre au public portera le capital social de 760 200 € à un montant maximum de 23 520 000 € divisé en 28 000 parts de 840 € chacune de valeur nominale à laquelle s'ajoutera une prime d'émission de 160 €.
La Société de gestion pourra à tout moment, si les conditions de marché le permettent, proposer aux associés réunis en assemblée générale d'augmenter le montant maximum du capital social.

DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la société est de 12 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

RENSEIGNEMENTS SUR LES ASSOCIES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

LES ASSOCIÉS FONDATEURS :

ASSOCIÉS	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Antonio et Ana Maria JUBILADO	108	90 720 €	100 440 €
Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE	22	18 480 €	20 460 €
Bruno et Sylvie RAIMOND	161	135 240 €	149 730 €
Laurent et Anne FRANCONY	162	136 080 €	150 660 €
Françoise DUROYAUME	34	28 560 €	31 620 €
Astrid RAULT-COPPIN	277	232 680 €	257 610 €
Michèle DELATTRE	54	45 360 €	50 220 €
Sonia CHENU	87	73 080 €	80 910 €
TOTAL DES APPORTS >	**905**	**760 200 €**	**841 650 €**

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée une prime d'émission de 90 €. Leurs parts sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

La gestion de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF est statutairement confiée à INTER GESTION du groupe PROMOGERE, Société de gestion de portefeuille, titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux dispositions de la loi « Pinel », le patrimoine de PATRIMOINE HABITAT NEUF sera constitué d'immeubles ou parties d'immeubles résidentiels à usage locatif, neufs ou en l'état futur d'achèvement. La Société de gestion n'exclut pas d'investir si des opportunités se présentent dans des immeubles anciens à rénover ou des immeubles pouvant être transformés en logements.
Les actifs seront principalement recherchés à Paris et en Ile-de-France, région qui bénéficie de l'attractivité de la capitale et de son potentiel économique, là où la demande locative est forte, et dans certaines grandes métropoles régionales (les zones éligibles au Pinel sont les zones A bis, A et B1).
La politique d'investissement vise à constituer un patrimoine d'actifs résidentiels dans les secteurs qui, lors de la revente du patrimoine de la SCPI, pourraient offrir des perspectives de plus-values à long terme.
Toutefois, la Société de gestion n'est pas en mesure de garantir ces conditions.
Les immeubles répondront aux niveaux de performance énergétique et aux normes environnementales de la loi Pinel. Les logements bénéficieront des labels type BBC 2005 et RT 2012 pour le neuf et HPE rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009 pour l'ancien réhabilité.
La Société de gestion s'engage à louer les logements non meublés à usage de résidence principale pendant 9 années à compter de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si elle est postérieure et de leur mise en location. La SCPI devra respecter certains plafonds qui tiennent tant aux ressources des locataires qu'aux montants des loyers.
PATRIMOINE HABITAT NEUF privilégie ainsi les perspectives de valorisation à long terme du patrimoine à la recherche immédiate d'un rendement locatif plus attractif.
La Société de gestion identifiera un large panel de projets de rénovation immobilière conformes à l'objet social afin de sélectionner les opérations les plus opportunes.
Toute modification de la politique d'investissement décrite dans la présente note d'information non induite par une évolution des règles fiscales en matière de déficits fonciers, devra faire l'objet d'une autorisation par l'assemblée générale des associés.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

PATRIMOINE HABITAT NEUF est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme par rapport au capital investi et compte tenu des réductions d'impôts réalisées.

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES SUR LE DISPOSITIF PINEL

Le dispositif « PINEL » codifié par l'article 199 novovicies du Code général des impôts, offre aux contribuables réalisant des investissements ou des souscriptions de parts de SCPI jusqu'au 31 décembre 2021 et portant sur des logements neufs ou assimilés donnés en location nue à usage de résidence principale de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée comme suit :

- 12% pour une durée de location ou de conservation des parts de 6 ans,
- 18% pour une durée de location ou de conservation des parts de 9 ans.

B. RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LE REVENU

La durée d'engagement de location de 9 ans a été retenue pour donner aux associés le bénéfice d'une réduction d'impôt de 18% et leur permettre de projeter une durée globale d'investissement d'environ 12 à 13 ans, intégrant la phase initiale de collecte des capitaux et de constitution et d'exploitation du patrimoine jusqu'à la liquidation et la revente des actifs.
La réduction d'impôts est calculée sur le montant total du prix de souscription, dans la limite globale de 300 000 € par an et prend effet à la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.
Son taux est fixé à 18% pour les souscriptions effectuées à compter de 2018, répartis sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.
La réduction d'impôts répartie sur 9 ans s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de souscription puis sur l'impôt dû au titre des huit années suivantes comme défini ci-dessus.
Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pu être reportées sont définitivement perdues.
Exemple pour une souscription de 100 parts réalisées en 2020, soit 100 000 €, la réduction d'impôts de 18% se répartit comme suit :

Année n à n+8	Taux de réduction d'impôt en % par an	Montant de la réduction annuelle d'impôt	Économies d'impôt cumulées
souscription	100 000 €	-	-
n à n+8	2%	2 000 €	18 000 €
Prix de revient de la souscription			**82 000 €**

C. REVENUS POTENTIELS

La phase de montée en puissance de la SCPI est estimée à 3-4 ans à compter de la fin de la période de souscription. Les associés pourront percevoir un dividende annuel provenant des loyers potentiels issus de la mise en location et de l'exploitation des logements du patrimoine de la SCPI. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des logements et du niveau des loyers qui dans le cadre du dispositif Pinel sont plafonnés selon les zones.
Dans un premier temps, la SCPI n'aura pas de recettes locatives pendant la période nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société, estimée à 36 mois. Pendant cette période la SCPI percevra essentiellement des revenus financiers potentiels faibles issus des placements de la trésorerie en attente d'investissement sur des supports sans risque.
Dans un second temps, la SCPI commencera à percevoir des loyers à compter de la mise en location des premiers immeubles. Les conditions de mise en location et exploitation des immeubles seront contrôlées par la Société de gestion pour être conformes au régime fiscal défini par la loi Pinel.
Lorsque le résultat de la société le permettra, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des associés, la SCPI pourra commencer à distribuer les dividendes qui pourraient atteindre leur potentiel maximum de distribution une fois la totalité des immeubles livrés et loués.

D.SOUSCRIPTION FINANCÉE PAR UN EMPRUNT

Le souscripteur peut choisir de financer sa souscription au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit le mentionner dans le bulletin de souscription en indiquant le nom de l'organisme et le montant du prêt correspondant.
Les intérêts qui seront payés ainsi que les frais d'emprunt seront déductibles de ses revenus fonciers sans limitation de montant ni de durée. L'économie d'impôt supplémentaire qui en résultera dépendra de ses conditions d'imposition et des conditions de l'emprunt qui lui sera consenti.
Le recours à l'emprunt augmente l'exposition aux risques générés par la détention de parts de la SCPI (voir le paragraphe « Facteurs de risques »).
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que si l'utilisation du crédit permet d'amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI, elle en amplifie aussi les risques. En effet, au cas où le rendement, le prix de cession de parts ou le produit de cession des actifs immobiliers à l'échéance seraient insuffisants pour assurer le paiement des intérêts et du remboursement de la dette, le souscripteur sera redevable de la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti et du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, ce qui pourrait entraîner la remise en cause des avantages fiscaux obtenus.

E. VALORISATION

La particularité de PATRIMOINE HABITAT NEUF est d'axer sa politique d'investissement principalement sur des actifs immobiliers situés en Ile-de-France, dans le périmètre du Grand Paris et, si des opportunités se présentent, dans certaines grandes métropoles régionales présentant un potentiel patrimonial et locatif. PATRIMOINE HABITAT NEUF recherchera la situation en centre-ville ou à proximité immédiate des immeubles selon des critères de qualité répondant à des standards qualitatifs et énergétiques élevés dans une optique de conservation et de valorisation du patrimoine à long terme.
La stratégie de localisation géographique et de diversification des investissements s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine sur le long terme. Les perspectives de valorisation sont basées sur la situation favorable d'immeubles résidentiels en cœur de ville et la recherche d'un taux élevé d'occupation des logements.
Cette stratégie d'investissement alliée à la diversification géographique doit permettre aux associés d'envisager les meilleures conditions de conservation de la valeur patrimoniale des immeubles jusqu'à la dissolution de la société et la revente complète des biens.
Toutefois, la Société de gestion n'est pas en mesure de garantir ces conditions.
Ainsi, la SCPI Pinel est un placement de long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue, lors de la dissolution et après la vente des actifs immobiliers, que le bilan définitif pourra être établi.

ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée minimum de neuf ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de leurs souscriptions.
Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, les ordres de cession devraient être quasiment inexistants pendant la durée de vie de la société jusqu'au moment de la revente des immeubles.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

FACTEURS DE RISQUES

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et que le montant que vous allez investir dans la SCPI concorde avec votre situation patrimoniale et votre horizon d'investissement.
Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « PINEL », vous devez tenir compte des éléments et risques spécifiques à un investissement immobilier.

A. RISQUE FISCAL

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre « OBJECTIFS DE PERFORMANCE » au paragraphe Réduction d'impôts sur le revenu de la présente note. En effet, la réduction d'impôts « PINEL », introduite par la loi de Finances pour 2015 et prorogée en 2017 pour 4 ans, codifiée par l'article 199 novovicies du Code général des impôts, s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas dans celui de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôts entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales limité par foyer fiscal à 10 000 € par an.
- Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.
- L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit « Pinel » ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la première mise en location du dernier logement acquis par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraine pas la remise en cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné au chapitre IV. « FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ » au paragraphe « RÉGIME FISCAL » Cas de remise en cause de la réduction d'impôt).

B.RISQUE DE MARCHÉ

- Au-delà des avantages fiscaux décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est en général fonction du risque du marché immobilier en termes de valeur du capital et de niveau de revenus.
- Le montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI déprendra 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 du placement.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Les éventuels dividendes qui vous seraient versés dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Compte tenu de la période estimée à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société, à la réalisation des travaux de construction et de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles. Dès que le résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des associés.

C. RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT DU PORTEUR

- La souscription des parts de la SCPI peut se faire au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts feront l'objet d'un nantissement au profit de l'établissement prêteur. En cas de défaillance, au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle en capital. Par ailleurs, l'attention étant portée sur le point que le remboursement des parts ne peut intervenir en un seul versement à terme. Si le rendement des parts financées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le capital emprunté ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

D. RISQUE DE LIQUIDITÉ

- La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. 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 vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous avez un double engagement : conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; conserver vos parts pendant une durée de 9 ans après location du premier lot du dernier immeuble acquis. Le délai de détention des parts est estimé à long terme à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'au terme de la liquidation de la société.
- Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera probablement inexistant.
- Enfin, et compte tenu de la structuration financière du produit, il n'est pas prévu d'effet de levier ni de recours à l'emprunt.

PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier désigné en assemblée générale.
La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. L'expert immobilier procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment (prévue par l'article R.332-20-1 du Code des assurances) puis à une expertise quinquennale.
Enfin, l'expertise doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.
Les méthodes utilisées pour l'établissement de ces expertises sont les suivantes :

- La méthode par comparaison directe,
- La méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

La Société Inter Gestion s'assure de la pertinence des méthodes utilisées telles que définies dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés dans la présente note d'information, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.
La note d'information est régie et interprétée conformément aux dispositions du droit français. Les juridictions françaises sont exclusivement compétentes pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la présente note d'information.

RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).
Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Person ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ».
La Société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions à la détention des parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou au transfert des parts à une non « U.S. Person ».
Ce pouvoir s'étend également à toute personne qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.
L'expression « U.S. Person » s'entend de : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique; toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et toute entité ou société, dès lors qu'elle est organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet est remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers ;
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- le DIC PRIIPS (Document d'Informations Clés) ;
- un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

A. MODALITÉS DE VERSEMENT

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.
Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF.

B. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un minimum de 10 parts sociales soit 10 000 €.

C. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de PATRIMOINE HABITAT NEUF au 2, rue de la paix 75002 PARIS.

MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.
La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation immobilière la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de gestion), le tout ramené à une part. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

PRIX DE SOUSCRIPTION

A. VALEUR NOMINALE

Le capital est divisé en parts sociales de 840 € de valeur nominale chacune émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de la valeur nominale de chaque part une prime d'émission, d'un montant de 160 €.

B. PRIME D'ÉMISSION

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir notamment les commissions, frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- Assurer l'égalité entre les associés.

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

C. PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.
La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.
Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créées.
Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant le mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

A. MONTANT DE LA PREMIÈRE AUGMENTATION DU CAPITAL

La première augmentation de capital est destinée à porter le capital social de 760 200 € à 18 268 320 €, par la souscription continue de 20 843 parts nouvelles représentant un montant nominal de 17 508 120 €, augmenté d'une prime d'émission de 3 334 880 €, soit une collecte totale de 20 843 000 €.

Prix de souscription d'une part :
Nominal : 840 €
Prime d'émission : 160 €
Prix de souscription de 1 000 €
La commission de souscription incluse dans le prix de la part de 10% TTI est versée par la SCPI à la Société de gestion.

Cette commission supporte :
- les frais de collecte à hauteur de 8,5% TTI, soit 85 € par part sociale ;
- les frais de recherche d'investissements à hauteur de 1,5% TTI, soit 15 € par part sociale.

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

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 15 novembre 2019
Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2021 avec faculté de :
- Limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital prévue ;
- Clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 17 508 120 € (hors prime d'émission) est collecté ; ou
- Proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;
- En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital, relever avant la date de clôture le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30% du montant prévu.

B. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription de ce dernier sur les registres de la société. La Société de gestion délivre à chaque associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

C. AGRÉMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la Société de gestion, sauf cas énumérés par l'article L.214-97 du Code monétaire et financier.
Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de ce dépôt.
Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de gestion. Sur le principe, il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL - GARANTIE BANCAIRE

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE INITIAL :

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 23 520 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins de son montant, soit 3 528 000 €, dans le 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 sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.
Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 5 041 650 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers, garantissant le remboursement des associés dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription, a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 07/10/2019.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :
- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public (une fois la délivrance du visa délivrée par l'Autorité des marchés financiers) et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF, tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'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 PATRIMOINE HABITAT NEUF à l'Autorité des marchés financiers et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après remise par la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF à la banque :
  - Du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF ;
  - De la liste complète des associés avec leurs nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

GARANTIE DE TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

Conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur, la Société de gestion Inter Gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI et ne leur fait bénéficier d'aucun traitement préférentiel.
Une politique de gestion des conflits d'intérêts a été formalisée et est disponible auprès de la Société de gestion sur simple demande.

II. MODALITÉS DE SORTIE

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. 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 vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera probablement inexistant et par conséquent, l'associé ne pourra espérer récupérer la totalité de son investissement qu'à partir de la liquidation du patrimoine, soit au terme d'une durée de 12 ans de détention minimum.
Néanmoins, l'associé qui souhaite céder ses parts dispose de deux moyens :
- la cession de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur,
- la cession par l'intermédiaire de la Société de gestion.

1/ MODALITÉS DE CESSION DE GRÉ À GRÉ

A. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

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 soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.
Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.
L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire

acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

B. MENTION DU TRANSFERT SUR LE REGISTRE DES ASSOCIÉS

Toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription d'une mutation de parts sociales sur le registre des associés, les certificats nominatifs ou les attestations qui ont été antérieurement délivrés sont restitués à la société.

C. RÉPARTITION DES REVENUS

En cas de cession le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la société. Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre des transferts, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

D. PRIX

Le prix de cession est librement fixé.

E. DROITS D'ENREGISTREMENT

Le droit d'enregistrement liquidé au taux actuellement en vigueur de 5% (article 726 du Code général des impôts) est à la charge du cessionnaire.

2/ CESSION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A. ÉMISSION DES ORDRES

La vente et l'achat de parts peuvent s'effectuer en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- Soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- Soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.
Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion et sur le site internet.

B. INSCRIPTION AU REGISTRE DES ORDRES

À réception, la Société de gestion horodate les ordres et, après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le(s) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.
Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement.
La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

C. CONFRONTATION DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.
Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com (rubrique marché des parts).
En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la Société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.
La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00.
Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.
La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par tous les moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com
Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion, qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.
Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

D. COUVERTURE DES ORDRES

La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat, c'est à dire le versement à l'ordre de la SPCI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI, qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera remis sur ce compte.
Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

E. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

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 soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion. Cet agrément est délivré dans les mêmes conditions que pour les cessions de gré à gré.
Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.
L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. 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 du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

3/ BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

A. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites 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.

B. SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

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

III. FRAIS

CONVENTION DE RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- Le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- Les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- Les frais de location de salle ;
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires du Commissaire aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

Ces frais peuvent être significatifs et peser sur la rentabilité de la SCPI.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SOUSCRIPTEUR

A. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion perçoit, à l'occasion des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 10% TTI du prix de souscription.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la Société de gestion, est prélevée sur la prime d'émission. Elle couvre :

- Les frais de collecte exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 8,5% TTI ;
- Les frais de recherche foncière d'investissements à hauteur de 1,5% TTI.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

B. COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion perçoit une commission de gestion.

La commission de gestion est égale à 12% TTI sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

La commission de gestion est réglée trimestriellement.

C. COMMISSION DE CESSION DES PARTS

Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 200 € TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droits.

Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion, la Société de gestion perçoit une commission de 5% TTI du montant revenant au cédant. Cette commission de cession de parts est à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droits.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE FONDS

A. COMMISSION D'ACQUISITION DES ACTIFS

La Société de gestion perçoit une commission d'acquisition des actifs de 2,4% TTI assise sur le prix d'acquisition des immeubles acte en mains ou du prix de revient des immeubles.

B. COMMISSION DE CESSION DES ACTIFS

La Société de gestion perçoit une commission de cession des actifs de 6% TTI assise sur le prix de cession des immeubles. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

C. COMMISSION DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Une commission de suivi et de pilotage des travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles ou des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles de 3,5% TTI est calculée sur le montant des travaux réalisés. Cette commission est réglée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

MODALITÉS DE PAIEMENT

La Société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les 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, sauf conventions particulières contraires.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les mineurs ou les majeurs protégés.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

A. CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion.

À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- le Commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s) ;
- le conseil de surveillance en cas de défaillance de la Société de gestion et afin de pourvoir à son remplacement.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par un courrier électronique.

Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent

demander à être convoqués par lettre recommandée.
Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.
Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des courriers électroniques, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.
Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

B. QUORUM

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- Pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- Pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les courriers électroniques rappellent la date de la première assemblée.

C. MAJORITÉ

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

D. ORDRE DU JOUR

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.
Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

E. ORGANISATION

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion : à 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 est formé du président et de deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.
Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

F. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.
L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.
Elle nomme ou remplace le Commissaire aux comptes. Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert en évaluation immobilière chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.
Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de gestion.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

G. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.
L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

H. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite ou électronique à l'initiative de la Société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.
Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de gestion au moyen du bulletin de vote par correspondance. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.
La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

A. DÉCISION D'AFFECTATION

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il 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.
L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

B. TRAITEMENT FISCAL DES RÉSULTATS

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même Code.
Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

C. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Conformément aux articles 141-22 et suivants du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.
Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.
Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à concurrence du montant provisionné.

DISPOSITIONS LÉGALES

A. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.
Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.
La Société de gestion sollicitera d'un organisme indépendant une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de gestion.

B. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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 principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code.

Les conseillers en investissements financiers pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la société ;
- Le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- Le n° d'agrément de la Société de gestion.

REGIME FISCAL DES ASSOCIES

PATRIMOINE HABITAT NEUF a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par le Code général des impôts.

A. RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL »

Le dispositif Pinel est applicable aux souscripteurs personnes physiques ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI qui souscrivent de 2018 à 2021 au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI investissant dans des immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement ou assimilés (ancien rénové ou transformé), à usage d'habitation.
Les associés bénéficient d'une réduction au taux de 18% du montant de leur souscription dans la limite de 300 000 €, étalée par parts égales de 2% sur les 9 premières années, à compter de l'année de souscription.
L'octroi de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95% de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition de logements neufs répondant aux niveaux de performances énergétiques en vigueur.

- PATRIMOINE HABITAT NEUF s'engage à louer les logements acquis non meublés pendant au moins 9 ans à usage de résidence principale des locataires. Lorsqu'une souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la Société doit être pris distinctement pour chaque logement.

La Société se doit de fournir à chacun des associés, en temps utiles, une attestation justifiant notamment, pour l'année précédente, les parts détenues.

- L'associé s'engage à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription. L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet évènement, de la réduction dont il a bénéficié .
La réduction d'impôt « Pinel » entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 €.
Le résultat fiscal de la SCPI PATRIMOINE HABITAT NEUF sera traité conformément à l'article 239 septiès du Code général des impôts. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même Code.

B. REVENUS ET DÉFICITS FONCIERS

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts.
En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.
L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant des résultats sociaux nets compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.
La Société de gestion calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur ses revenus fonciers et/ou son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel correspondant.

C. PRODUITS FINANCIERS

Les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, revenus distribués et revenus assimilés) perçus ou inscrits en compte à compter du 1er janvier 2018, sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30% dont 12,8% pour l'impôt sur le revenu et 17,2% pour les prélèvements sociaux. Toutefois les contribuables qui y auraient intérêt pourront opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus mobiliers suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les revenus immobiliers (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont exclus du champ d'application de l'imposition forfaitaire et imposés dans les conditions de droit commun.

D. PLUS-VALUES

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,2% dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.
Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales par un associé
En cas de revente des parts, la plus-value est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour une durée de détention de 6% par an à partir de la sixième année et de 4% la vingt-deuxième, terme auquel la plus-value devient totalement exonérée.
L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement pour une durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société
En cas de vente d'immeuble, la plus-value correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble.
La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif pour une durée de détention :

de 0 à 5 ans : 0%	14 ans : 54%
6 ans : 6%	15 ans : 60%
7 ans : 12%	16 ans : 66%
8 ans : 18%	17 ans : 72%
9 ans : 24%	18 ans : 78%
10 ans : 30%	19 ans : 84%
11 ans : 36%	20 ans : 90%
12 ans : 42%	21 ans : 96%
13 ans : 48%	22 ans : 100%

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement pour une durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème. 1,60% pour la 22ème année et au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit au total une exonération de totale au bout de 30 ans.
L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.
Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

E. TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES

L'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 a institué une taxe sur les plus-values élevées résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, autres que celles résultant de la cession de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.
Cette taxe, codifiée sous l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, est due pas les personnes physiques ou les sociétés ou groupements relevant de l'article 8 du Code général des impôts, l'article 8 bis du Code général des impôts et l'article 8ter du Code général des impôts, ainsi que par les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu non domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du Code général des impôts.
Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables, selon le cas, à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement précité, d'un montant supérieur à 50 000 €.
Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable réalisée par le cédant.
Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées :

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

PV : Montant de la plus-value imposable.

MODALITE D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information, consultable sur le site internet de la Société de gestion.

A. RAPPORT ANNUEL

La Société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice social comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

B. BULLETIN D'INFORMATION

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du semestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

LA SOCIETE

Dénomination sociale : PATRIMOINE HABITAT NEUF
Nationalité : Française
Siège social : 2 rue de la paix - 75002 PARIS
Forme : la société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et par ses statuts.
Statuts : déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée de la société : 12 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 852 858 679
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2019.
Capital initial : 760 200 €
Capital statutaire : Le capital social maximum statutaire a été fixé à 23 520 000 €.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés est chargé d'assister la Société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans.

Les associés suivants ont été nommés membres du conseil de surveillance :

Nom et prénom	Profession
JUBILADO Antonio	Coiffeur
RAIMOND Bruno	Employé de banque
FRANCONY Laurent	Directeur qualité
DUROYAUME Françoise	Retraitée
RAULT-COPPIN Astrid	Retraitée
DELATTRE Michèle	Retraitée
CHENU Sonia	Employée de banque

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

AUTRES ACTEURS

ADMINISTRATION

La gestion de PATRIMOINE HABITAT NEUF est assurée statutairement par la Société INTER GESTION.
Date de création : 11 avril 1988
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Forme juridique : Société anonyme
Capital : 240 000 €
Numéro de RCS : PARIS 345 004 436
Agrément A.M.F : SGP- 12000008 du 29 février 2012
Répartition du capital : Promogere : 14 997 actions
Diverses personnes physiques 3 actions
Objet social : La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.
Conseil d'Administration :
Gilbert Rodriguez : Président du Conseil d'administration
Jean-François Talon : Membre du Conseil d'administration
Jean-Pierre Duverney-Guichard : Membre du Conseil d'administration
Direction de la société :
Gilbert Rodriguez : Président directeur général
Jean-François Talon : Directeur général délégué
Par ailleurs, la Société de gestion :

- Est dotée d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne,
- Est assurée en cas de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI,
- Ne délègue aucune fonction.

DÉPOSITAIRE

La Société CACEIS BANK (groupe Crédit Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI par l'assemblée générale constitutive du 5 juillet 2019 pour une durée indéterminée.
Le dépositaire exerce sa mission conformément à la Directive AIFM (couverture du risque, contrôle de la régularité des décisions de gestion, tenue de compte conservation, comptabilisation des mouvements, vérification de la propriété des actifs immobiliers, contrôle de valorisation notamment).

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes est nommé statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Commissaire aux comptes :
FIDORG Audit TALENZ
Kahina AIT AOUDIA
62 Rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

Le Commissaire aux comptes effectue l'audit annuel des comptes de la SCPI au regard des règles et principes comptables français, en toute indépendance et conformément aux dispositions législatives et règlementaires et au Code de déontologie de la profession.

EXPERT IMMOBILIER

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France (167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex) a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 05/07/19. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.
L'expert immobilier exerce sa mission conformément à l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

INFORMATION

La personne chargée de l'Information des Associés est :
INTER GESTION représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez
2 rue de la Paix - 75002 Paris Tel : 01.43.12.52.52
contact@inter-gestion.com

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financiers, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 19-26 en date du 08/11/2019.
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.

STATUTS

I. FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1
FORME
La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2
OBJET
La société a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles résidentiels neufs ou assimilés, éligibles au dispositif « PINEL » prévu à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.
La société pourra également procéder à l'acquisition de droits portant sur ces immeubles, en vue de leur location.
Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :
- Procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, en vue notamment de leur construction, leur rénovation ou transformation, leur entretien, réparation ou amélioration et à leur mise aux normes environnementales et énergétiques ;
- Procéder à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ;
- Acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- Céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites et conditions prévues par le Code monétaire et financier et le Code général des impôts.

ARTICLE 3
DÉNOMINATION
La société a pour dénomination « PATRIMOINE HABITAT NEUF ».

ARTICLE 4
SIÈGE SOCIAL
Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 rue de la Paix. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5
DURÉE
La durée de la société est fixée à douze (12) années 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.

II. CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6
A. CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION
Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille deux cents € (760 200 €). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de quatre-vingt-un mille quatre cent cinquante € (81 450 €). Le capital social est divisé en neuf cent cinq (905) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cent quarante € (840 €) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

ASSOCIÉS	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Antonio et Ana Maria JUBILADO	108	90 720 €	100 440 €
Thierry du PLESSIS d'ARGENTRE	22	18 480 €	20 460 €
Bruno et Sylvie RAIMOND	161	135 240 €	149 730 €
Laurent et Anne FRANCONY	162	136 080 €	150 660 €
Françoise DUROYAUME	34	28 560 €	31 620 €
Astrid RAULT-COPPIN	277	232 680 €	257 610 €
Michèle DELATTRE	54	45 360€	50 220 €
Sonia CHENU	87	73 080 €	80 910 €
TOTAL DES APPORTS >	**905**	**760 200 €**	**841 650 €**

B. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE
Le capital social statutaire maximum est fixé à vingt-trois millions cinq cent vingt mille € (23 520 000 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 7
AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL
Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-96 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.
Les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de gestion :
- D'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article ;
- De clôturer chaque augmentation de capital sans préavis ;
- De constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.
D'ores et déjà, la Société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de vingt-trois millions cinq cent vingt mille € (23 520 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée ;
- D'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais, et droits d'enregistrement et commissions d'acquisition des immeubles ;
- D'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens ;
- La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 8
SOUSCRIPTION - LIBÉRATION DES PARTS
La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 10 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

ARTICLE 9
REPRÉSENTATION DES PARTS
Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10
CESSION DES PARTS SOCIALES

a) Agrément du cessionnaire
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 soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.
Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.
L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

b) Refus d'agrément
Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.
La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion. Lors de toute cession ou de retrait, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

c) Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution
Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.
L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.
Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.
Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire

son capital.
Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 11
TRANSMISSION DES PARTS

a) Cession directe entre vifs
La cession de parts entre vifs peut s'opérer par acte authentique ou sous seing privé. En ce cas, elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou avoir été acceptée par elle dans un acte authentique.
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 le registre des associés.

b) Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier
Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établit 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 de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.
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 II 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 à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

c) 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.
À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de notoriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.
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 de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 12
DROITS DES PARTS
Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.
Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.
Chaque part est indivisible à l'égard de la société.
Les indivisaires 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, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 13
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS
La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément à la faculté offerte par 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 de la société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 14
RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ
La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

III. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 15
NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
La société est administrée par la société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille € (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS et titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro AMF N°SGP 12000008 du 29 février 2012.
Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.
Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la 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 16
ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, dans la limite des pouvoirs expressément réservés par la loi et les statuts à l'assemblée générale des associés.
Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

a) Administration et gestion de la SCPI
- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les articles 8 et 10 ci-dessus ;
- Elle agrée le nantissement des parts sociales ;
- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux ;
- 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 quels qu'ils soient ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration 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 dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
  - Tous comptes courants postaux.
- 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 ;
- Elle fait et reçoit toute 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, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc... ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, et consent toute délégation ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société ;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur 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 le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI
- Elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables et elle en fait acquitter les prix ;
- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou tout organisme ou administration ;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle confie par mandat la gestion des biens de la société à toute personne qualifiée (gérant d'immeuble, administrateurs de biens) de son choix ;
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense ;

- Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés ;
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La Société de gestion ne contracte, en sa qualité de Société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum ou sous la forme d'un ratio qui sera fixé par l'assemblée générale.
Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.
La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17
DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, 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 de ses 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 l'alinéa précédent.

ARTICLE 18
RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société et à la gestion des immeubles, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).
Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- Le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- Les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires des Commissaires aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 10% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de gestion. Cette commission couvre :
  - Les frais de collecte exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 8,5% TTI ;
  - Les frais de recherche foncière à hauteur de 1,5% TTI.
- Une commission de gestion égale à 12% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. La commission de gestion est réglée trimestriellement.
- Une commission d'acquisition des actifs de 2,4% TTI du prix d'acquisition acte en mains ou du prix de revient des immeubles ;
- Une commission de cession des actifs de 6% TTI du prix de cession des immeubles. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles ou des ouvrages prévus lors de l'acquisition des immeubles de 3,5% TTI du montant des travaux réalisés. Cette commission est réglée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Une commission de cession de parts liquidée de la manière suivante :
  - Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 200 € TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droits ;
  - Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion (par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission de 5% TTI du montant revenant au cédant. Cette commission de cession de parts est à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de leurs ayants droits.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 19
CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Missions du conseil de surveillance
Un conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.
Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.
Il émet un rapport sur les conventions réglementées.
Le conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

b) Nomination du conseil de surveillance
Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.
Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.
Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.
Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.
La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.
Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.
En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).
Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.
Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

c) Délibérations du conseil de surveillance
Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.
Le conseil de surveillance se réunit lorsque l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.
En cas d'absence du Président, le conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.
Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.
Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou par le mandataire d'un membre dûment représenté.
Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.
Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.
Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.
Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.
Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés, soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

d) Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance
Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de

l'exercice de sa mission.
Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.
La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.
Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués et présents.
Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

e) Règlement du conseil de surveillance
Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

ARTICLE 20
EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par la Société de gestion après acceptation par l'assemblée générale ordinaire pour 5 ans conformément à l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 21
COMMISSAIRE AUX COMPTES
L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un Commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.
Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veille au respect de l'égalité entre les associés.
Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination. Il est toujours rééligible.
Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

À été nommé :
FIDORG Audit TALENZ
Kahina AIT AOUDIA
62, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris

ARTICLE 22
DÉPOSITAIRE
Conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de gestion.
Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

IV. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les mineurs ou les majeurs protégés.
Les assemblées sont qualifiées « 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, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues.
Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. Elles peuvent être également convoquées :
- Par le Commissaire aux comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le(s) liquidateur(s) ;
- Par le conseil de surveillance en cas de défaillance de la Société de gestion et afin de pourvoir à son remplacement.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 24
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes, l'expert externe en évaluation immobilière ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.
Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.
Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 25
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public.
Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :
- Fixer les conditions des augmentations de capital ;
- Constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 26
CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
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. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.
Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître leur vote.
Les décisions collectives par consultations doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 27
COMMUNICATION DE DOCUMENTS
La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
L'avis et la lettre de convocation par voie électronique aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation par voie électronique est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.
À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.
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 si les organes de surveillance sont rémunérés.
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

V. INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 28
EXERCICE SOCIAL
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2019.

ARTICLE 29
ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX
À la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.
En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI.
Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices », et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.
Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 30
AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS
Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois suivant ladite assemblée générale.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

VI. DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31
DISSOLUTION
La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.
La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.
La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 32
LIQUIDATION
En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs 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. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre ou faire les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.
En résumé, ils peuvent réaliser 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 formalité juridique.
Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 6% TTC du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est 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.
Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

VII. CONTESTATIONS

ARTICLE 33
CONTESTATIONS
Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 34
ELECTION DE DOMICILE
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

INTER GESTION REIM
2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €
N° SIREN RCS PARIS 345 004 436
N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z
Société de gestion de portefeuille
Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM