

SCPI DÉFICITIMMO

Mars 2023



NOTE D'INFORMATION
MISE À JOUR DU 07/03/2023
DÉFICITIMMO
SCPI À CAPITAL FIXE

Table des matières

AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RISQUES.....	2
INTRODUCTION	3
RENSEIGNEMENT SUR LES FONDATEURS	3
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	3
PRÉCISIONS SUR LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU RÉGIME DES DÉFICITS FONCIERS.....	3
SÉLECTION DES PROGRAMMES.....	4
OBJECTIFS DE RENTABILITÉ POTENTIELLE.....	4
CAPITAL SOCIAL INITIAL.....	7
AUGMENTATION DU CAPITAL	7
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS.....	7
CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS	8
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR	8
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	8
3. PARTS SOCIALES.....	8
4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE.....	9
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	9
7. JOUISSANCE DES PARTS	9
8. DÉTAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC.....	9
CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE	9
1. MODALITÉS DE CESSIION DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)	9
2. CESSIION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)	10
CHAPITRE III - FRAIS	12
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	13
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES	13
2. RÉPARTITION DES RESULTATS	14
3. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS	15
4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES	15
5. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	15
6. MODALITÉS D'INFORMATION	17
7. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA PUBLICITÉ.....	18
8. RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »	18
9. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FACTA	18
10. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS.....	18
CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ.....	18
1. LA SOCIÉTÉ.....	18
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	19
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES	19
5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION	20
6. DÉPOSITAIRE	20
7. INFORMATIONS.....	20
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	20

AVERTISSEMENT ET FACTEURS DE RISQUES

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

Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (s'agissant de locaux d'habitation), et des dépenses d'entretien et de réparation (s'agissant de locaux commerciaux) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1^{er} et 156 I-3^o du Code Général des Impôts (CGI).

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

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et 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 l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;

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

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans suivant l'année de souscription sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est de 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente de son patrimoine (1 an) ;

- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant investi n'est pas garanti ;

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

- cet investissement peut être exposé à un risque en matière de durabilité qui est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

- la Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par SCPI DEFICITIMMO, dans la limite d'un taux d'endettement maximal de 30% qui a été approuvé à 74% des votes lors de l'Assemblée Générale Constitutive des associés de la SCPI le 24 novembre 2021. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

- Il est rappelé en cas de défaillance au remboursement d'un prêt et d'un nantissement des parts dans le cadre du prêt consenti par le souscripteur, 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.

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

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du taux d'occupation et du niveau des loyers (lequel pourra évoluer de façon aléatoire sur la durée totale du placement en fonction de la conjoncture économique et immobilière) ;

Durant une période d'une durée totale de l'ordre de 36 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition du patrimoine (18 mois environ) et à la réalisation des travaux de restauration (18 mois environ), les phases d'acquisition et de réalisation des travaux de restauration se chevauchant.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers actifs immobiliers acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2024, et seront versés chaque trimestre civile à terme échu.

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

Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations, au vu de l'ensemble de ces paramètres, et non sur les seuls avantages fiscaux acquis lors de la souscription.

En dernier lieu, les règles fiscales en vigueur ne permettent pas de retenir en majoration du prix d'acquisition des immeubles, pour le calcul de la plus-value imposable lors de leur cession, le montant des dépenses de travaux ayant été déduites des résultats sociaux : la plus-value imposable sera donc d'autant plus élevée que le montant des travaux déductibles des revenus fonciers aura été important.

INFORMATION EN MATIERE DE DURABILITE

Au sens du règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), la SCPI DEFICITIMMO est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »).

La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement.

Néanmoins les travaux que la SCPI DEFICITIMMO réalisera sur ses actifs immobiliers devront respecter les réglementations technique, thermique et environnementale en vigueur, notamment dans le but d'atteindre les performances minimales nécessaires à la mise en location des immeubles.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENT SUR LES FONDATEURS

La création de la SCPI a été décidée sur l'année 2021. Sa vocation est de devenir propriétaire d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, et ce conformément au droit commun des revenus fonciers.

La SCPI est administrée par la Société de Gestion de Portefeuille ANOZYS REIM, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers autorisés à faire offre publique l'épargne.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte, bureau et commercial, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, et destinés, après restauration, à la location nue.

La SCPI vise l'acquisition d'immeubles ou parties d'immeubles situés dans les principaux quartiers de centre-ville ou périphériques, proches des écoles ou universités, centres administratifs, zones commerciales, zones d'aménagement urbaines et/ou pôles économiques, touristiques et/ou étudiants.

La SCPI a choisi de privilégier les principales métropoles françaises disposant notamment de dessertes autoroutières, portuaires, ferroviaires et/ou aéroportuaires, outre les dessertes liées à l'aménagement local et régional (TER, RER, métro, tramway, bus, ...) ainsi que tout équipement collectif qui pourrait permettre une fluidité des déplacements.

Plus largement, la Société de Gestion mènera une politique d'investissement tenant compte tant de la qualité de vie et le développement de la logistique urbaine que du dynamisme économique, touristique et étudiant.

Le patrimoine social sera composé d'immeubles ou de parties d'immeubles acquis en vue de leur restauration afin d'améliorer significativement leurs conditions de mise en location.

Les travaux éligibles au régime des « déficits fonciers » seront ceux détaillés dans le paragraphe suivant dénommé « Précisions sur les travaux éligibles au régime des déficits fonciers ».

À compter de l'achèvement des travaux, la SCPI DEFICITIMMO s'engagera à louer pendant une durée de 3 ans (3 exercices fiscaux entiers), les immeubles acquis et restaurés au moyen du produit des souscriptions, étant précisé que les produits locatifs correspondants devront être taxables dans la catégorie des revenus fonciers.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la période nécessaire à l'acquisition de son patrimoine (18 mois environ) et à la réalisation des travaux de restauration y afférents (18 mois environ), d'une durée totale de l'ordre de 36 mois (ces 2 phases se chevauchant) la SCPI peut ne percevoir aucun revenu locatif.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après achèvement des travaux de restauration et la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2022, soit à horizon du 1^{er} semestre 2024. Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2024/2025.

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

Au terme de cette période de 15 ans, et sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble de son patrimoine immobilier (délai nécessaire : 1

an). La vente des actifs immobiliers donnera lieu à la répartition du produit correspondant entre les associés.

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

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

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

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

- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. À offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié ;

- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs. La Société de Gestion proposera par lettre ou mail envoyé aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse.

- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise pourrait être réalisée par un second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI, lequel aura pour mission d'établir une grille de prix de marché.

- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé.

- les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir, par leurs propres moyens, le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement, comme tout autre associé, par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser ;

- seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

PRÉCISIONS SUR LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU RÉGIME DES DÉFICITS FONCIERS

Les travaux éligibles au régime de droit commun des déficits fonciers sont fixés par le Code Général des Impôts (art. 31), étant précisé que les dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement en sont expressément exclues, ainsi que celles d'amélioration sous conditions (voir infra).

Cette liste comprend :

- les frais de gestion et de garde ;
- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- les dépenses d'amélioration ;
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires ;
- les provisions pour charges de copropriété ;
- les primes d'assurances ;
- certaines impositions ;
- les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la conservation ou l'amélioration des propriétés ;
- les indemnités d'éviction et frais de relogement.

Cette liste, bien que non-limitative, couvrira en pratique la majorité des dépenses engagées par la société sur ses immeubles.

Dépenses d'entretien et de réparation

Les dépenses d'entretien et de réparation (CGI art. 31, I-1°a) sont déductibles quelle que soit l'affectation de l'immeuble (locaux d'habitation, mixte, commerciaux, professionnels ou de bureaux notamment).

Ces dépenses s'entendent, d'une manière générale, de tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, afin d'en permettre un usage normal, sans en modifier la consistance.

Dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration s'entendent de celles afférentes à des travaux ayant pour objet d'apporter à un local, une partie d'immeuble ou un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier pour autant la structure de l'immeuble.

Les seules dépenses d'amélioration dont la déduction est autorisée sont en principe celles qui se rapportent à des locaux d'habitation ou mixte (ou à leurs dépendances immédiates), sans distinguer suivant leur date de construction (CGI art. 31, I-1° b).

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

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

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

SELECTION DES PROGRAMMES

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

La Société de Gestion prévoit des investissements dans des immeubles ou parties d'immeubles répondant aux caractéristiques suivantes (plus amplement détaillées au paragraphe « Politique d'investissement ») :

- immeubles ou parties d'immeubles de centres villes ou bénéficiant de dessertes adaptées ou en devenir ;
- immeubles ou parties d'immeubles au sein d'une métropole régionale ou à proximité immédiate de celles-ci.

Le montant investi unitairement espéré se veut inférieur à 1 millions d'euros pour permettre ainsi une recherche mutualisation et de diversification des risques ainsi qu'un élargissement de la cible des locataires.

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

La SCPI s'appuiera également sur les compétences du cabinet d'avocats « RIVIÈRE AVOCATS ASSOCIÉS » pour assurer :

- l'éligibilité du projet de restauration au régime de droit commun des déficits fonciers ;
- le respect des règles d'urbanisme applicables ;
- la sécurisation des flux financiers relatifs aux paiements des intervenants ;
- l'accompagnement de la Société de Gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI et l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales, sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion ;
- l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes de l'administration fiscale relative à son investissement au capital de la SCPI.

OBJECTIFS DE RENTABILITÉ POTENTIELLE

La SCPI est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à la période de revente de ses actifs.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI seront atteints par étapes successives. La valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier à la fin des opérations par rapport au capital investi avec prise en compte de l'effet de levier fiscal procuré, et non uniquement par rapport au montant initialement souscrit.

a. Déficit Fonciers

Pendant la période de constitution de son patrimoine et de réalisation des divers travaux de restauration de celui-ci, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur des parts trouvera son intérêt à court terme dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de restauration. Le montant des travaux éligibles au régime de droit commun des déficits fonciers permet de constater un déficit foncier, imputable prioritairement sur les revenus fonciers du porteur des parts puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Le surplus du déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Ce mécanisme de réduction d'assiette peut être illustré de la façon suivante en posant les hypothèses ci-dessous :

- Quote-part cible de travaux, éligibles l'année de la souscription au droit commun des déficits fonciers ; 55 % du prix global de la souscription ;
- Le souscripteur validera l'imputation de ses travaux sur l'exercice fiscal de la souscription, et bénéficiera du remboursement de l'économie fiscale lors de la déclaration de ses revenus fonciers sur l'exercice N+1, plus précisément au mois de septembre.

Exemple 1 : Le souscripteur dispose de revenus fonciers supérieurs ou égaux au déficit foncier généré par sa souscription au capital de la SCPI, imposables à la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu au taux de 30 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;

Nombre de parts souscrites	Montant de la souscription (50 x 1000 €)	Dont Commission de souscription (50 x 120 €)	Quote-part cible des travaux de restauration 55% (50 000 € x 55%)
50	50 000 €	6 000 €	27 500 €
Économie fiscale sur l'IR (45%) (27 500 € x 45%)	Économie fiscale sur prélèvements sociaux (17,2%) (27 500 € x 17,2%)	Économie fiscale totale (en euros) (12 375€+4730€)	Économie fiscale totale
12 375 €	4 730 €	17 105€	34,21%

Exemple 2 : Dans le cas où ce souscripteur serait imposable à la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu au taux de 45 %, ce mécanisme de réduction d'assiette s'illustrerait ainsi :

Nombre de parts souscrites	Montant de la souscription (50 x 1000 €)	Dont Commission de souscription (50 x 120 €)	Quote-part cible des travaux de restauration 55% (50 000 € x 55%)
50	50 000 €	6 000 €	27 500 €
Économie fiscale sur l'IR (30%) (27 500 € x 30%)	Économie fiscale sur les prélèvements sociaux (17,2%) (27 500 € x 17,2%)	Économie fiscale totale (euros) (11 275€ + 4 730€)	Économie fiscale totale
8 250 €	4 730 €	12 980 €	25,96 %

Il convient de préciser que ces illustrations n'ont qu'une valeur pédagogique et que les taux annoncés (IR et prélèvements sociaux) ne sont nullement garantis et pourraient être modifiés pendant la durée du placement. Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers qui sont également fonction de l'évolution des indices de référence et de la conjoncture économique et immobilière.

b. Revenus potentiels

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, auquel cas la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels dividendes sont envisagés à compter de 2024. L'Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, le cas échéant sous forme d'acomptes, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

c. Valorisation / liquidation

Le principe de la SCPI est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation de bâtiments anciens situés en centres villes ou à proximité

Immédiate de ceux-ci, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères. Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles et la valeur nette des autres actifs de la société.

d. Modalités de calcul de la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI

La SCPI étant soumise au régime de l'article 239 septies du CGI, la vente des immeubles qu'elle détient fera l'objet d'une imposition selon le régime des plus-values des particuliers au titre de ses associés personnes physiques (plus amplement développé au paragraphe « régime fiscal des associés » de la présente note d'information). Ce régime peut être illustré au moyen des trois exemples suivants de cession par la SCPI d'un immeuble détenu depuis 15 années révolues :

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble au même prix que son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	44 000 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	23 787 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	14 273 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	9 514 €
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	1 808 €
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	3 925 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	19 862€
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	3 417€
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	5 225 €
Imposition totale exprimée en % du montant de souscription global	10,45%

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble pour un prix 10% supérieur à son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	48 400 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	28 187 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	16 913€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	11 274€
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	2142 €
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	4 651 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	23 536 €
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	4049 €
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	6191 €
Imposition totale exprimée en % du montant de souscription global	12,38 %

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros

Calcul de l'impôt sur la plus-value en cas de vente de l'immeuble pour un prix 10% inférieur à son prix de revient économique	
Calcul de la plus-value brute	
Montant de la souscription	50 000 €
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	16 500 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	27 500 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1+2)	44 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	39 600€
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	1 238 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non-déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	2 475 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1+4+5)	20 213 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3-6)	19 387 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7x8)	11 633€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7-9)	7 754€
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10x19%)	1 474€
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7x12)	3 199€
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7-13)	16 188 €
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14x17,2%)	2 785€
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11+15)	4 259€
Imposition totale exprimée en % du prix de cession de l'immeuble (16÷3)	8,46 %

Il convient de préciser que ces illustrations n'ont qu'une valeur pédagogique et que les règles fiscales applicables ne sont nullement garanties et pourraient être modifiées pendant la durée du placement.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la SCPI a été fixé à 972 400 euros se décomposant en 1105 parts de 880 euros de valeur nominale chacune, souscrites par les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital Social
M. Dominique Gauthier	44	38 720 €
Mme Isabelle Arnoux	22	19 360 €
Mme Julie Robic	25	22 000 €
M. Dominique Boué	41	36 080 €
Mme Madeleine Besnard	30	26 400 €
M. Mickaël Couka	5	4 400 €
M. Richard Vignaud	11	9 680 €
M. Laurent Allingry	1	880 €
Mme Karine Cruveiller	1	880 €
M. Renaud Gabaude	22	19 360 €
M. Vincent Peltier	17	14 960 €
M. Michel Peltier	22	19 360 €
M. Stéphane Prodhomme et Mme Dubourdieu Christine	5	4 400 €
M et Mme Didier Daugny	5	4 400 €
M. et Mme Fabien Gerbaud	7	6 160 €
Mme Celine Minier	38	33 440 €
M. Jean-Hugues Didier	3	2 640 €
M. Matthieu Balard et Mme Julie Bramardi	10	8 800 €
Mme Dominique Rouffia	40	35 200 €
M. et Mme Olivier Gesbert	13	11 440 €
M. Jean Guillerand	15	13 200 €
M. Alain Coupe	6	5 280 €
M. Remi Bellance	11	9 680 €
M. François Bazillo	2	1 760 €
M. Jean-Marie Bourriquand	22	19 360 €
M. Etienne Queron	33	29 040 €
M. Jean Lawnicki	12	10 560 €
M. Bézaire Minot	11	9 680 €
M. et Mme Olivier Stoeckel	55	48 400 €
M. Dominique Guillemot	22	19 360 €
M. Alexandre Galodé et Mme Delphine Claudel	14	12 320 €
M. et Mme Christian Boisseau	17	14 960 €
M. et Mme Frédéric Roumanet	55	48 400 €
M. Philippe Bonnafous	3	2 640 €
M. Alain Chanteur	11	9 680 €
M. Aurélien Rol	1	880 €
M. et Mme Hervé Hiard	10	8 800 €
M. Raphaël Oziel	1	880 €
M. Etienne Michelez	11	9 680 €
M. Hubert Peting de Vaulgrenant de Cugnac	11	9 680 €
M. Gerard Bechard	2	1 760 €
M. Pierre-Alban Garin	1	880 €
M. et Mme Gilles Bonnet	44	38 720 €
M. Olivier Planque	1	880 €
M. Maxence Manzo	3	2 640 €
Mme Geneviève Lapeyre	22	19 360 €
Mme Samia Zaibet	11	9 680 €
M. Fouad Kadem	5	4 400 €
M. Guillaume Breton	5	4 400 €
M. et Mme Olivier Breton	2	1 760 €
M. Bruno Fovet	22	19 360 €
M. et Mme Frederic Battle	7	6 160 €
M. Brice Leroy	22	19 360 €
M. Pratik Saha	5	4 400 €
M. Pierre Durand	11	9 680 €
M. Xavier Feuillate	5	4 400 €
M. et Mme Vella Jean-Claude	88	77 440 €

M. Pascal Fragnol	44	38 720 €
M et Mme Stripolli	120	105 600 €
Total	1105	972 400 €

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée une prime d'émission, en sus du nominal, d'un montant de 30 euros sur laquelle sera notamment prélevée une commission de souscription due au titre des frais de collecte des capitaux et des frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT soit 1,50% TTC au taux de TVA en vigueur.

Le solde de la prime d'émission a servi à couvrir notamment les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Les statuts constitutifs autorisaient la Société de gestion à augmenter le capital jusqu'à un montant maximal de 1 200 320 euros, correspondant à l'émission de 259 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la Société à 1 364 parts sociales.

L'offre au public des titres résultant de cette augmentation de capital a débuté le 22 juin 2022 et la première augmentation de capital ayant fait l'objet d'un premier visa N°22-05 et ayant été clôturée le 29 décembre 2022. Au terme de cette augmentation de capital, le capital social s'élève à 1 198 560 euros, divisé en 1 362 parts sociales.

NOUVELLE AUGMENTATION DU CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire des associés du 19 juillet 2022, a modifié l'article 7 des statuts de la société, qui autorise la Société de Gestion à augmenter, en une ou plusieurs fois par voie d'offre au public des parts sociales, le capital social maximum de la société sera porté à VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €) correspondant à l'émission de 21 366 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la société à 22 728 parts sociales.

Le prix de souscription d'une part sera de 1 000 euros, incluant une prime d'émission d'un montant de 120 euros.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de son apport dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire de la SCPI.

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

Chapitre I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours ;
- le DIC PRIIPS;
- le dernier bulletin d'information disponible (le cas échéant) ;
- le dernier rapport annuel disponible (le cas échéant).

RESTRICTION A L'EGARD DES « US PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « US 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 devront certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription, qu'elles ne sont pas des « US Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « US Person ».

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

OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FACTA

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

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI DEFICITIMMO.

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.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 880 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat représentatif de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier (COMOFI), 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 immobilier indépendant, 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 acquisitions et commissions de la Société de Gestion), le tout ramené à une part,

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

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 les 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 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 ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

1 part sociale.

Aucune souscription de parts ne pourra être réalisée par une US person au sens de la réglementation américaine.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI DEFICITIMMO au 46, rue de Provence à Paris (75009).

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet le dernier jour du mois de la souscription, sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2024.

8. DÉTAILS DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 972 400 euros à VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €) maximum correspondant à l'émission de 21 366 nouvelles parts sociales d'un montant nominal de 880 euros, portant le total de parts émises par la société à 22 728 parts sociales.

Durée de l'ouverture de la souscription au public

L'augmentation du capital de la SCPI est ouverte au public jusqu'au 27 décembre 2023, au plus tard, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la Société de Gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Prix de souscription d'une part

- Valeur nominale : 880 euros ;
- Prime d'émission : 120 euros ;
- Prix de souscription d'une part : 1 000 euros.

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,75 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre :

- Des frais de collecte de capitaux à hauteur de 10,5 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts);
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC.

La commission de souscription, incluse dans la prime d'émission, sera versée par la SCPI à la Société de Gestion.

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

- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 22/03/2023
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 27/12/2023 ;

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Chapitre II - MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales. 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.

1. MODALITÉS DE CESSIION DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Le prix de cession est ici librement déterminé par les parties.

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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification de la Société de Gestion, 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 de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, ou encore, avec le consentement du cédant, par la société elle-même en vue d'une réduction du capital.

En cas de désaccord entre les parties, le prix de cession 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, la cession n'est pas réalisée, l'agrément sera alors considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Si l'acquéreur est déjà associé de la SCPI : l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant ou le cessionnaire.

Registre des transferts

Sauf cas où elle serait acceptée par la société dans un acte authentique, toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera uniquement sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, 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 'enregistrement.

Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts cédées sur le marché secondaire est fixée au dernier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

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 retranscrite sur les registres de la société.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant dans la mesure où ceux-ci sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

2. CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat 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 mandats de vente ou d'achat sont le cas échéant transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF.

L'intermédiaire transmet les ordres à la Société de Gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

En ce qui concerne les ordres de vente, l'imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière » devra être complété en prenant soin d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts, par le donneur d'ordre, pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans.

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée maximale de douze mois, prorogeable au maximum pour la même durée sur demande expresse de l'associé (art. 422-205 du Règlement général de l'AMF). La durée de validité des ordres d'achat est limitée à six périodes de confrontation au plus.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de leur date d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion horodate les ordres dès réception après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution, et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondante lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus. Le vendeur devra exprimer son prix net de tous frais.

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

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

Confrontation et prix d'exécution

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.

Conformément à l'article 422-113 du Règlement général de l'AMF, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié, le jour de l'établissement du prix. Ce prix correspond à la somme nette revenant au vendeur (hors commission de cession et droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur). Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.anozys.com).

La périodicité est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h.

En cas de jeudi férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré précédent à la même heure.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courriel, de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site Internet (www.anozys.com).

Pour participer à la confrontation, les ordres doivent avoir été reçus par la Société de Gestion (accompagnés de la couverture correspondante, le cas échéant, ainsi que prévu ci-après) au plus tard la veille du jour d'établissement du prix d'exécution, à 16h. Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré par la période suivante.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation et est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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

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.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Outre le prix d'exécution et les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, peuvent être communiqués par la Société de Gestion à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.anozys.com).

Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion fera connaître sous huit (8) jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

La couverture de l'ordre ne sera satisfaite que dès lors que le règlement sera effectivement crédité sur le compte spécifique de la SCPI. S'il s'avérait que le règlement n'était pas provisionné, alors la couverture de l'ordre sera réputée défaillante et l'ordre d'achat se verrait frappé de caducité.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue ou ne sera plus susceptible d'intervenir.

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant sera réglé par chèque au cédant dans un délai de 15 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant sera 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.

Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts cédées sur le marché secondaire est fixée au dernier jour du trimestre au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

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 retranscrite sur les registres de la société.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant dans la mesure où ceux-ci sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Clause d'agrément

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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Celui-ci résulte soit d'une notification de la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

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 de son refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, ou encore, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait alors considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Si l'acquéreur est déjà associé de la SCPI : l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.

Blocage du marché des parts

1. Ordres de vente insatisfaits

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'AMF.

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.

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

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

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.anozys.com).

3. Annulation des ordres inscrits sur le registre

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 les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.anozys.com).

Chapitre III - FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion supporte tous les frais de siège et de personnel nécessaires à la bonne administration de la Société et assure par ces moyens la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI supporte directement tous les autres frais sans exception, notamment :

Prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, dépenses de restauration des immeubles dont honoraires des différents intervenants techniques, assurances, impôts et taxes, fluides, frais d'expertise, frais de contentieux, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de tenue des registres des associés, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, frais de dépositaire, frais de la garantie bancaire, coût des documents nécessaires à l'information des associés et à la convocation et tenue des conseils et assemblées, honoraires des intermédiaires et conseils, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, etc.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions de cinq sortes pour assurer ses missions.

1. Une commission de souscription au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital.

La Société de Gestion percevra à ce titre un forfait de 12 % TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 10,50 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC au taux de TVA en vigueur.

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

2. Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets de la SCPI le cas échéant.

Cette commission, due au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du montant des recettes locatives hors taxes encaissées par la société.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure de l'encaissement de ses recettes par la SCPI.

3. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Cette commission, due au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, est fixée à 1,00 % HT (soit 1,20 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux réalisés.

La société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure du décaissement des travaux.

4. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Cette commission, due en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, est fixée à 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC, au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droits et frais) des immeubles concernés.

Cette commission sera facturée à la SCPI et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

5. Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, ou forfaitaire dans les autres cas.

Cette commission est fixée à 4,50% HT, soit 5,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts.

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la Société de Gestion percevra la somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC, au taux de TVA en vigueur) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts cédées ainsi que leur valeur, au titre de frais de dossier.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Cette commission sera due à la Société de Gestion à la date de la cession.

La Société de Gestion prélèvera 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 convention particulière contraire.

Chapitre IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

A. Assemblées Générales

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

Les Assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, et « d'ordinaires » dans tous les autres cas et notamment lorsque leur décision se rapporte à des faits d'administration ou de gestion ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut :

- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par le conseil de surveillance ;
- 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 ou les liquidateurs.

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

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

Les Assemblées ont lieu au siège social de la SCPI ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs, lesquels sont les deux membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Ce bureau désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

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 correspondances et les formulaires établis à cet effet. Cette feuille de présence est dûment émarginée par les associés présents et les mandataires et est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux conformes aux mentions de l'article R.214-147 du Code monétaire et financier, 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, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

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 les autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué dans le mandat.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant celui de tenue de l'Assemblée.

Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

B. Assemblées Générales Ordinaires

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

Elle discute, approuve ou redresse les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des résultats. Elle approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtée par la Société de Gestion sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert externe en évaluation et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacances consécutive aux cas énoncés aux statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle autorise que la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite fixée conformément aux conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs, qu'ils soient d'origine légale, réglementaire ou statutaire, seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles, étant précisé qu'elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente des immeubles conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la lettre de convocation.

La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

C. Assemblées Générales Extraordinaires

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 et 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, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée à l'effet de se réunir au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la lettre de convocation.

La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

D. Consultations écrites des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique le cas échéant, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion.

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. En revanche, les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention seront considérés comme des votes négatifs.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, à 6 jours au moins d'intervalle, 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 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 certifiés par la Société de Gestion.

2. RÉPARTITION DES RESULTATS

A. Dispositions générales

La Société de Gestion détermine le résultat de la SCPI conformément aux lois et règlements applicables.

Le bénéfice net est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ainsi que, le cas échéant, des plus-values de cession réalisées lorsque celles-ci ont été affectées à cette fin dans les conditions de l'article 422-203 du Règlement général de l'AMF.

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.

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés dans la limite de leurs apports.

B. Traitement fiscal des résultats et modalités statutaires de répartition

Le résultat fiscal de la SCPI est traité conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Plus particulièrement, les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies aux statuts, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions. Toutefois, compte tenu de la période d'augmentation du capital et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que, au cours des quatre premiers exercices sociaux uniquement, la répartition des éventuels résultats déficitaires s'effectuera entre les associés comme suit :

a. Les associés ayant déjà bénéficié d'une répartition de résultat déficitaire au titre du ou des exercices précédents supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :

- une quote-part du résultat déficitaire proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice (N),
- diminuée du montant de la quote-part de résultat déficitaire leur ayant été attribuée au titre du ou des exercices précédents,
- et limitée à un montant nul le cas échéant.

b. Les associés n'ayant pas déjà bénéficié d'une répartition de résultat supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :

- une quote-part du résultat déficitaire proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice (N),

- augmentée d'un montant égal à la quote-part de résultat déficitaire qui leur aurait été attribuée, compte tenu de leur participation à la date de clôture de cet exercice (N), au titre du ou des exercices précédents.

c. Dans le cas où le montant du résultat déficitaire de l'exercice considéré (N) aboutirait à constater un reliquat après application de la règle de répartition précitée, alors celui-ci devra être réparti également entre tous les associés ;

d. Dans le cas où le montant du résultat déficitaire de l'exercice considéré (N) ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie, le résultat du ou des exercice(s) suivant(s) fera/feront l'objet d'une répartition entre les associés permettant de satisfaire à l'égalité recherchée.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

3. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5ème année.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenante entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, devra être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et satisfaire plus largement à l'article 422- 198 du Règlement général de l'AMF.

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.

5. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

A. Imputation des revenus et déficits fonciers

Les SCPI ayant pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts aux termes duquel « chacun de leur membre est personnellement passible, pour la part des bénéfices 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 », étant précisé que « en ce qui concerne les associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, les bénéfices sociaux (...) sont déterminés dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 » du même code.

L'associé n'est donc pas imposé sur les sommes effectivement distribuées par la SCPI mais sur la fraction du revenu net de la société lui revenant en application de ses dispositions statutaires.

La SCPI, pour sa part, est dans l'obligation de mettre en location les immeubles qu'elle détient (après réalisation des travaux de restauration).

Parts détenues par des personnes physiques

Il résulte de l'art. 239 septies du CGI précité que les résultats correspondant aux parts détenues par des associés personnes physiques sont ainsi déterminés au niveau de la SCPI selon les règles des revenus fonciers (art. 28 à 31 du CGI), puis répartis entre eux, conformément à leurs droits dans les bénéfices sociaux compte tenu de la date d'entrée en jouissance de leurs parts et imposés, à due concurrence, entre leurs mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les associés de SCPI relèvent généralement de plein droit du régime réel d'imposition.

Sous certaines conditions (revenu brut foncier annuel inférieur à 15 000€ notamment), ils peuvent toutefois relever du régime dit du « microfoncier » (permet de déterminer forfaitairement le revenu foncier imposable comme étant le revenu brut foncier de l'année diminué d'un abattement de 30%), étant toutefois précisé que ce régime est incompatible avec la constatation d'un résultat déficitaire et, a fortiori, son imputation sur les revenus fonciers et globaux le cas échéant du souscripteur.

Dans le cas où le souscripteur relèverait de plein droit du régime dit du « micro-foncier », l'imputation des résultats déficitaires de la SCPI pourra néanmoins être permise en optant pour le régime réel d'imposition ; cette option résulte de la simple souscription d'une déclaration n° 2044, étant précisé que cette option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

L'attention du souscripteur est en dernier lieu attiré sur le fait que, en cas de recours au « micro-foncier », ce seront les revenus bruts de la SCPI qui devront être déclarés et non son résultat net.

La quote-part de résultat de la société revenant à chaque associé personne physique supporte, en plus de l'impôt sur le revenu, 17,2 % de prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles sur les revenus fonciers) recouverts par un rôle distinct.

Modalités d'imputation des résultats déficitaires

En cas de réalisation d'un résultat déficitaire par la SCPI, l'associé bénéficiera du régime de déduction des charges de la propriété prévu par les lois et règlements en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers, lequel lui permet d'imputer les déficits fonciers, réalisés par la SCPI à raison des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration réalisés sur le patrimoine social :

- sur ses revenus fonciers, sans limitation de montant,

- puis, le cas échéant, sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros (l'éventuel excédent ne pourra s'imputer que sur ses revenus fonciers des dix années suivantes).

Ce régime d'imputation limitée des déficits sur le revenu global n'est pas optionnel et s'applique de plein droit dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.

Le montant des intérêts des emprunts éventuellement contractés par l'associé pour l'acquisition de ses parts ne sera, pour sa part, imputable que sur ses revenus fonciers (en cas d'excédent, celui-ci ne pourra s'imputer que sur ses revenus fonciers des dix années suivantes).

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

La SCPI calcule chaque année le montant du revenu net imposable (bénéfice ou déficit) revenant à chaque associé conformément à ce qui précède, et lui adresse en temps utiles le relevé individuel le concernant.

Appréciation de la limite d'imputation

La limite de 10 700 euros est annuelle, sans qu'il y ait lieu à application d'un prorata temporis en cas de mise en location des immeubles par la SCPI, ou d'entrée en jouissance des parts par les associés, en cours d'année.

Cette limite s'apprécie au niveau de chaque associé et non au niveau de la déclaration de résultat établie par la société, et est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés qu'il posséderait avec les membres de son foyer fiscal.

Conditions de l'imputation des résultats déficitaires sur le revenu global des associés

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés ne sera définitivement acquise que sous réserve du respect des deux conditions suivantes (lesquelles ne doivent pas faire l'objet d'un engagement formel):

- En ce qui concerne la SCPI : maintien de l'affectation à la location de ses immeubles jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle d'imputation sur le revenu global de l'associé ;

- En ce qui concerne l'associé ayant imputé un résultat déficitaire sur son revenu global : conservation de ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle d'imputation sur son revenu global (étant précisé que la cession de parts avant l'expiration de ce délai entraînera la reprise de l'avantage fiscal quand bien même si la SCPI continuerait de louer l'immeuble).

Les associés de la SCPI qui précéderont à l'imputation d'un déficit foncier uniquement sur leurs propres revenus fonciers (à l'exclusion donc de leur revenu global) ne sont donc, quant à eux, soumis à aucune obligation de conservation de leurs parts.

Modalités de remise en cause de l'imputation des déficits

Dans le cas où ces conditions ne seraient pas respectées, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

- Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global de sorte à replacer l'associé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'imputation du déficit sur son revenu global.

- Le (ou les) déficit(s) indûment imputé(s) sur le revenu global peu(ven)t être uniquement imputé(s) sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Ainsi, les déficits fonciers qui restaient à imputer après la cessation de la location pourront s'imputer pendant dix ans sur les revenus fonciers provenant d'autres biens locatifs. A défaut de tels biens productifs de revenus fonciers, ces déficits seront perdus ;

- Cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble ou de la conservation des parts nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun.

Ainsi, un associé ayant imputé un déficit foncier sur son revenu global au titre de l'année 2021 qui céderait ses parts dans le courant de l'année 2023 pourra voir cette imputation remise en cause jusqu'au 31 décembre de l'année 2025.

Impôt sur le Fortune Immobilière (« IFI »)

Les parts de la SCPI sont soumises à l'IFI et doivent donc être, à ce titre, comprises dans l'évaluation du patrimoine de l'associé à l'occasion de la souscription de ses déclarations.

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

Parts détenues par des entreprises ou des sociétés

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

a/ l'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt ;

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

c/ l'associé de la SCPI est lui-même une société de personnes ou assimilée, non soumise à l'impôt sur les sociétés, ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment) : la part de résultat lui revenant suit les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés sauf si le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits de cette société est elle-même détenue, directement ou indirectement, par des personnes physiques notamment ;

d/ dans tous les autres cas : la part de résultat revenant à l'associé est déterminée et imposée en tenant compte de la nature de l'activité et du montant des recettes de la société ou de l'entreprise.

Au regard de ces règles, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés n'ont aucun intérêt fiscal à souscrire ou capital de la SCPI.

Plus largement, cet investissement n'est ni adapté ni destiné aux entreprises ou sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

A. Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des produits financiers, perçus par la SCPI, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi ou des dépôts de garantie encaissés.

Ces produits financiers font l'objet d'une retenue à la source, opérée l'année de leur versement et acquittée auprès du Trésor Public, au taux global de 30% (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Cette retenue sera libératoire dans le cas où l'associé n'opterait pas pour l'assujettissement de l'ensemble de ses revenus concernés au barème de l'impôt sur le revenu ; en revanche, si l'associé exerce expressément cette option, l'ensemble de ses revenus mobiliers se verront globalement soumis au barème de l'impôt sur le revenu (étant précisé que cette modalité d'imposition permettra à l'associé de prétendre notamment à la déductibilité d'une fraction de la CSG acquittée -à hauteur de 6,8%- dans les conditions de droit commun) et la retenue à la source opérée viendra en diminution de l'impôt effectivement dû ou fera l'objet d'un remboursement le cas échéant.

Les associés peuvent toutefois demander à être dispensés de cette retenue à la source dans les conditions prévues par les articles 117 quater et 125 A du Code général des impôts. Cette demande de dispense doit être formulée expressément par les associés sous forme d'une attestation sur l'honneur, établie sous leur responsabilité, adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement de ces revenus (art. 242 quater du CGI).

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

B. Plus-Values immobilières

Les plus-values immobilières sont imposées au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit une fiscalité globale de 36,20 %.

Deux hypothèses sont à envisager pour les associés de la SCPI, étant bien 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

De façon générale, le montant de la plus-value brute en cas de cession de parts est égal à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix acquitté par ses soins lors de l'acquisition de ses parts majorés des frais d'acquisition (retenus pour leur montant réel) et corrigé en fonction des bénéfiques imposés et pertes déduites antérieurement (application de la jurisprudence « Quemener »).

Cette plus-value brute est alors diminuée d'un abattement progressif pour une durée de détention afin de déterminer la plus-value imposable.

Ces abattements sont les suivants :

- En ce qui concerne l'impôt sur le revenu (19%) :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention ;
- En ce qui concerne les prélèvements sociaux (17,2%) :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Les plus-values de cession sont ainsi totalement exonérées lorsque la cession des parts intervient après de 30 années de détentions révolues.

La Société de Gestion procédera, pour le compte de l'associé concerné, à la déclaration et au paiement de l'impôt sur la plus-value dû (calculé notamment au moyen du formulaire « Déclaration de la plus-value immobilière » à remettre par l'associé ainsi que précisé sous le paragraphe « cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier » de la présente note d'information), lequel sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'associé restera toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de sa déclaration annuelle de revenus (formulaire n° 2042).

La SCPI adressera chaque année en temps utiles aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

La SCPI s'assurera, avant toute cession d'immeubles, des conséquences éventuelles de celles-ci au regard des différentes obligations pesant sur ceux-ci en termes de détention ou mise en location.

De façon générale, le montant de la plus-value brute en cas de cession d'immeubles est égal à la différence entre leur prix de cession et leur prix d'acquisition majoré :

- des frais d'acquisition, soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 7,5% du prix d'acquisition ;
- de certaines dépenses de travaux, notamment celles réalisées depuis l'acquisition de l'immeuble et qui n'auraient pas été retenues pour la détermination des revenus fonciers, soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition sous réserve que l'immeuble soit détenu depuis au moins 5 ans par la SCPI.

A ce titre, les règles fiscales en vigueur ne permettent pas de retenir en majoration du prix d'acquisition des immeubles, pour le calcul de la plus-value imposable lors de leur cession, le montant des dépenses de travaux ayant été déduites des résultats sociaux : la plus-value imposable sera donc d'autant plus élevée que le montant des travaux déductibles des revenus fonciers aura été important.

Cette plus-value brute est alors diminuée d'un abattement progressif pour une durée de détention afin de déterminer la plus-value imposable. Ces abattements sont les suivants :

- En ce qui concerne l'impôt sur le revenu (19%) :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention ;
- En ce qui concerne les prélèvements sociaux (17,2%) :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 30 années de détention révolues.

En cas de cession d'un montant inférieur à 15 000 € (ce seuil s'appréciant opération par opération), aucune plus-value n'est imposable.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI 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.

S'agissant des éventuelles moins-values (et sauf hypothèse de la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives), l'état actuel de la législation ne permet aucune imputation ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global des associés, pas plus que ne peut être possible leur report sur des plus-values de même nature réalisées au cours des années suivantes.

Des illustrations des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI figurent sous le paragraphe « objectifs de rentabilité potentielle » de la présente note d'information.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits comprenant notamment le rapport annuel et les bulletins trimestriels.

A. Rapport annuel

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

B. Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre concerné de l'exercice, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

7. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA 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 effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI DEFICITIMMO, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI sera commercialisée par les réseaux de la Société de Gestion ainsi que des réseaux tiers habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

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

8. 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 « US 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 devront certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription, qu'elles ne sont pas des « US Person ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « US Person ».

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

9. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FACTA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander à tout souscripteur potentiel les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des 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 (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

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

10. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Ainsi, en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, elle fait le nécessaire aux fins de préserver le traitement équitable des associés de la SCPI et ne fait bénéficier aucun porteur de part à un traitement préférentiel et fournit à tous les investisseurs le même niveau d'information sur tout sujet ayant trait à la SCPI.

À cet égard, s'agissant du traitement équitable des investisseurs, la société de gestion de la SCPI a mis en place des procédures visant à respecter l'équité entre investisseurs.

Chapitre V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : DEFICITIMMO

Nationalité : Française.

Date d'immatriculation : 13/12/2021

Siège social : 46, rue de Provence – 75009 PARIS.

Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, les articles L.214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, le Règlement Général de l'AMF ainsi que par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, mixte ou accessoirement commerciale situés en zone urbaine ou péri-urbaine, destinés à la location après restauration.

SCPI DEFICITIMMO pourra également procéder à l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux à usage autre que d'habitation dans la limite de 20% du montant des souscriptions reçues, ainsi que des titres dont l'acquisition est autorisée

par l'article L.214-115 du Code monétaire et financier selon les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Durée de la société : 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Numéro de RCS Paris : 908 123 763

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice a débuté à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'est achevé le 31 décembre 2022.

Capital social initial : 972 400 euros.

Capital social statutaire maximum : 20 000 640 euros

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI DEFICITIMMO est assurée statutairement par la Société de Gestion de Portefeuille « ANOZYS REIM »

Date d'immatriculation : 12 février 2020

Siège social : 46, rue de Provence 75009 PARIS

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée à Conseil d'Administration

Capital : 250 000 euros.

Numéro de RCS : 881 551 105 (PARIS).

Agrément de l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille Immobilier habilitée à gérer des Organisme de Placement Collectif Immobilier OPCI, SCPI et autres fonds d'investissement immobiliers : agrément n°GP 20 000028 à effet du 08 septembre 2020.

Objet social : gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers

Direction de la société :

- Président : Monsieur Stephen Bazire;
- Président du Conseil d'Administration : Madame Marcelina Stark
- Membre du Conseil d'Administration : Monsieur Frédéric Batlle
- Membre du Conseil d'Administration : Monsieur Stephen Bazire

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres au moins et 10 membres au plus choisis pris parmi les 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 opportun et 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 et sont rééligibles. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres suivants ont été choisis parmi les associés fondateurs à l'occasion de l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 :

Président : Jean-Claude Vella – 1 Impasse des Fleurs 84000 Avignon
Né le 17/10/1942 à Bone
Profession : Retraité

Gabaude Renaud – 40 Rue de Carbon-Blanc 33440 Ambares et Lagrave
Né le 23/04/1958 à Talence
Profession : Médecin

Cruveiller Karine – 655 Chemin de Fontanilles 34230 Tressan
Né le 18/10/1971 à
Profession : Professeur des écoles

Oziel Raphael – 78 Boulevard des Batignolles 75017 Paris
Né le 16/03/1982 à Paris 17^{ème}
Profession : Chef d'entreprise

Garin Pierre – 14 Rue Baudin 93400 Saint Ouen
Né le 12/10/1985 à Toulouse
Profession : Directeur Commercial

Hiard Hervé – La Bretonniere 35120 Mont-Dol
Né le 04/07/1959 au Havre
Profession : Docteur vétérinaire

Rol Aurélien – 25 Rue Raspail 92300 Levallois Perret
Né le 19/07/1980
Profession : Juriste

Lapeyre Geneviève – 14 rue Georges Ville 75116 Paris
Né le 17/06/1960 à Boulogne-Billancourt
Profession : Chef d'entreprise

Laurent Allingry – 655 Chemin de Fontanilles 34230 Tressan
Né le 05/08/1971 à Beziers
Profession : Agent général d'assurance

Jean Hugues Didier – 10 Rue de Serguin 56230 Questembert
Né le 14/12/1968 à Vannes
Profession : Chef d'entreprise

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

Leur mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2025, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers 63 RUE DE VILLIERS 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Suppléant : Emmanuel Benoist 63 RUE DE VILLIERS 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale des associés qui sera appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Leur mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2028, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027.

5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La société Cabinet Malaquin Expertises Immobilières – 22 Avenue de Breteuil 75007 Paris été nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq exercices.

Son mandat expirera ainsi lors de l'Assemblée Générale réunie au premier semestre 2027, appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2026.

6. DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE, S.A. siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris (Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18) a été nommé par l'Assemblée Générale constitutive du 24/11/2021 en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

7. INFORMATIONS

Adresse : ANOZYS REIM 46, rue de Provence 75009 PARIS
01 88 40 14 09 / 04 68 07 30 76
contact@anozys.com
backoffice@anozys.com
Site Internet de la Société de Gestion : www.anozys.com

8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes signatures de cette note d'information et en assumant la responsabilité sont :

La société : Anozys REIM
Représentée par Monsieur Stephen Bazire Président

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°23-02 en date du 07/03/2023.

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.