MULTIHABITATION 5

Société civile de placement immobilier en liquidation au capital de 148 450 709 euros

Siège social : 128 boulevard - 75006 PARIS

513 888 750 R.C.S. PARIS

NOTE D'INFORMATION

JUIN 2026

MULTIHABITATION 5
Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne
au capital de 148 450 709 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
513 888 750 R.C.S. PARIS

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information de MULTIHABITATION 5 le visa SCPI n°09-18 en date du 7 août 2009.

La Française Real Estate Managers, Société de gestion de portefeuille a reçu l'agrément AMF n° GP-07000038 du 26 juin 2007 ainsi que l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

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

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

<u>Risques en matière de durabilité</u>

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

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :
1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

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

INTRODUCTION

1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI

La SCPI LF GRAND PARIS HABITATION, constituée le 9 juillet 2009 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

1.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI MULTIHABITATION 5, qui s'élève à 897 500,00 €, est divisé en 718 parts de 1 250,00 € de nominal chacune, qui ont été souscrites le 9 juillet 2009 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 250,00 € par part.

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

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

Depuis le 31 décembre 2010, date de constatation de la réalisation de l'augmentation de capital, le capital social effectif s'élève à cent soixante-sept millions vingt-trois mille sept cent cinquante euros (167 023 750 €), divisé en cent trente-trois mille six cent dix-neuf (133 619) parts d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250 €).

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 28 juillet 2023, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 353 330 euros, pour le ramener de 167 023 750 euros à 157 670 420 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 70 euros par part. Le capital s'élève à cent cinquante-sept millions six cent soixante-dix mille quatre cent vingt (157 670 420) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 180 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 219 711 euros, pour le ramener de 157 670 420 euros à 148 450 709 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 69 euros par part. Le capital s'élève à cent quarante-huit millions quatre cent cinquante mille sept cent neuf (148 450 709) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 111 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2024 et d'une décision de la gérance du 30 juillet 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 5 344 760,00 euros, pour le ramener de 148 450 709,00 euros à 143 105 949,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. Le capital s'élève à cent quarante-trois millions cent cinq mille neuf cent quarante-neuf (143 105 949,00) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 071,00 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2024 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2025, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 7 349 045,00 euros, pour le ramener de 143 105 949,00 euros à 135 756 904,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 55,00 euros par part. Le capital s'élève à cent trente-cinq millions sept cent cinquante-six mille neuf neuf cent quatre (135 756 904,00) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 016 euros chacune.

1.2 Capital social statutaire

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 70 000 000,00 euros. L'assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 22 avril 2010 a augmenté le montant du capital maximum pour le porter à 170 000 000,00 euros. Ainsi qu'il est précisé ci-après, au chapitre "Conditions Générales de Souscription", ce capital

maximum devait être souscrit par le public à hauteur de 15 % au moins de son montant dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Après avoir créé les SCPI "Robien" Multihabitation et Multihabitation 2, puis la SCPI "Robien recentré" Multihabitation 3, et la SCPI "Borloo" Multihabitation 4, le Groupe UFG a souhaité permettre à sa clientèle de bénéficier de la réduction d'impôt relevant du nouveau dispositif "Scellier Robien".

La SCPI MULTIHABITATION 5 a ainsi été constituée avec la participation de certains clients du Groupe qui l'avaient sollicitée à cette fin.

La Société de Gestion de la SCPI est la Société La Française Real Estate Managers (La Française REM), filiale spécialisée du Groupe La Française qui gère diverses SCPI à vocations multiples.

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

L'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 met en place un mécanisme temporaire de réduction d'impôt, applicable également aux associés des SCPI. Cette réduction d'impôt, dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010, de 15 % pour les souscriptions réalisées à compter de 2011 et de 10% pour les souscriptions réalisées en 2012 est étalée sur 9 ans et est reportable. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu en location pendant lesdites années

Le bénéfice de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer des investissements éligibles. C'est à dire, l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou qui, ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues par les textes, font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret, leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. La Société doit, en outre, prendre l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée minimale de neuf ans en respectant les plafonds de loyers fixés par décret. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois de la clôture de celle-ci.

Se référant à cette disposition, la SCPI MULTIHABITATION 5 se propose de se constituer à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de Province, un patrimoine immobilier destiné, dans les conditions de loyers et de durée précédemment définies, à la location non meublée à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit, aux Associés, au bénéfice de la réduction d'impôt au titre de leurs souscriptions. A cette fin, la Société privilégiera l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, mais elle n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter.

Dès lors, le souscripteur pourra bénéficier d'une réduction au titre de sa souscription dans les conditions suivantes :

Base de la réduction

La réduction est calculée sur la base du montant de la souscription, étant précisé que, pour une même année d'imposition et pour un même contribuable, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction ne pourra pas excéder 300 000 euros.

Montant de la réduction

Pour les souscriptions réalisées en 2009 ou en 2010, la réduction est égale à 25 % du montant de la souscription. Soit, pour une souscription d'un montant maximum de 300 000 euros, une réduction de 75 000 euros, qui sera répartie à raison de 8 333,33 euros au titre de l'année de souscription et de chacune des 8 années suivantes.

Les textes prévoient, en outre, que le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année d'imposition, excèderait l'impôt dû par le contribuable, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6e année inclusivement.

Obligation de détention des parts

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la Société. L'engagement de la Société qui est d'une durée de neuf ans doit être pris logement par logement.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé la réintégration de la réduction l'année au cours de laquelle survient cet événement.

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI MULTIHABITATION 5 est un investissement à long terme.

A cet égard, il est indiqué que pour tenir compte :

- des délais d'investissement des fonds, étant rappelé que les fonds, en application des textes, doivent être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,

- des délais d'achèvement des immeubles puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,

- de l'engagement de location de 9 ans devant être pris par la Société, logement par logement, la durée de conservation des parts est estimée, pour chaque Associé, à environ 12 ans à compter de sa souscription.

Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé devrait être dégagé de l'obligation de conservation de ses parts et, par suite, de toute remise en cause de la réduction d'impôt dont il aura bénéficié, la SCPI MULTIHABITATION 5, expressément créée en vue de permettre aux Associés de bénéficier de cet avantage fiscal, est de ce fait constituée pour une durée de 13 ans.

Revenus potentiels

Durant la période de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La Société ne commencera à percevoir des loyers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et de leur mise en location, soit, en principe, au plus tôt à la fin du second semestre 2011, voire dans le courant du premier semestre 2012.

Il est néanmoins prévu, si les produits financiers perçus et le résultat de la SCPI le permettent, de procéder à la première distribution de revenus au profit des associés au mois de janvier 2010, au titre de l'acompte relatif au second semestre 2009. La SCPI, en prévision toutefois de la diminution progressive de ses produits financiers, au fur et à mesure de l'avancement des travaux des immeubles et, par conséquent, de l'investissement de ses fonds disponibles, ne distribuera qu'une partie de son résultat, et ce, afin de constituer un report à nouveau qui permettra ensuite de compenser cette diminution et de lisser les distributions de revenus dans l'attente de la perception des loyers.

Rendement

Dans le cadre du dispositif « SCELLIER », les plafonds de loyers fixés par décret, ont été augmentés pour se rapprocher des loyers du marché. De ce fait, lorsque le patrimoine sera constitué et loué, les associés de la SCPI devraient bénéficier d'un rendement proche de celui habituellement offert par les immeubles d'habitation, soit 3,5 % à 4 %. Le rendement apparent sera en outre majoré par l'effet fiscal de l'amortissement.

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

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

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

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

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :
• L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
• L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

4. PROCEDURE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à la règlementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et, lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et ainsi que l'autorise l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES

L'investisseur dans une SCPI de type "SCELLIER" doit tenir compte des éléments et risques suivants *:*

- l'investissement permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la présente note. Avant de souscrire, l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;

- il s'agit d'un placement à long terme. L'investisseur doit conserver ses parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui seront versés à l'investisseur. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

- du montant de capital que l'investisseur percevra, soit lors de la vente de ses parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

Risques en matière de durabilité

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

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :
1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

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

7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Actifs immobiliers

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI.

Chaque actif fait l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.
Les actifs sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI.

L'expert interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs détenus.

La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations …). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

Actifs financiers

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

Modalités de calcul du prix de souscription

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI.
Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier comprenant :

- la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'informations clés
- les statuts de la Société,

Sont également remis aux associés sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI)
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de la souscription.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.la-francaise.com.

Un exemplaire papier des documents mentionnés au présent article est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

2.1. Parts sociales

2.1.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1 250,00 €. Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des Associés.

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

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

2.1.2 Prime d'émission

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 1 250,00 € majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

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

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

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

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- auprès des prescripteurs,
- auprès des guichets des Caisses de Crédit Mutuel,
- au siège de la Société de Gestion.

5. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

Le versement des premiers dividendes de la SCPI est prévu au mois de janvier 2010, au titre de l'acompte relatif au second semestre 2009.

6. DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 20 AOUT 2009 ET CLOTUREE LE 31 MARS 2010

6.1. Montant de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital est de vingt-cinq millions d'euros (25 000 000,00 €), représentant 20 000 parts nouvelles plus cinq millions d'euros (5 000 000,00 €) de prime d'émission, soit un montant de collecte globale de trente millions d'euros (30 000 000,00 €).

Il est ici précisé que la première augmentation de capital a été majorée suivant avis successivement publiés au BALO du 17 février 2010, du 3 mai 2010, et du 13 octobre 2010.

6.2. Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part à la date d'ouverture au public est de 1 500,00 € se décomposant comme suit :

- Nominal .....1 250,00 €
- Prime d'émission .....250,00 €
- Prix de souscription .....1 500,00 €

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

La commission de souscription qui, ainsi que précisé au chapitre III - Frais, correspond à 8,78 % HT (soit 10,50 % TTC) du prix de souscription, soit 157,50 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission (au taux de TVA en vigueur en 2009 et 2010).

6.3. Période de souscription

Les souscriptions ont été reçues entre le 20 août 2009 et le 31 décembre 2010.

6.4. Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

Conformément à l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statutaire suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 22 avril 2010 les statuts, soit 170 000 000,00 € devait avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent au moins, soit 25 500 000 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le 20 août 2010. Cette obligation a été respectée et la garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été levée.

7. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

Il est précisé qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la règlementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

II. MODALITES DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Il convient de souligner que :

- les Associés ont l'obligation, sous peine de la reprise de la réduction d'impôt accordée, de détenir leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de leur souscription,
- le bénéfice de la réduction n'est pas transmissible au cessionnaire sur le marché des parts, car il est réservé aux Associés qui souscrivent en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié est en effet remise en cause.

Ceci ayant été rappelé, la cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

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

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non-Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).

1.1. Registre des transferts

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

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

1.2. Pièces à envoyer à la société

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

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

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

1.3. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus

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

1.4. Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

1.5. Droits d'enregistrement

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

1.6. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

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

2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

La Société de gestion assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout Associé peut adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder deux périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation,

- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

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

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé, commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution déduction faite de l'éventuelle plus-value réalisée sur la cession.

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

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

Modification d'un ordre

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

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

Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

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

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

2.1 Périodicité des prix d'exécution

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

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet www.la-française.com, téléphone au 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution,

le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

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

Pour participer à la confrontation le troisième mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus par la société de gestion et horodatés au plus tard le lundi précédent à 15 heures. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre :

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

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

Exécution des ordres

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

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

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des Associés.

2.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion, ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, intervient dans des transactions sur des parts de SCPI et est habilitée pour le faire.

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

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

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

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

2.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, une copie de l'ordre de virement du montant majoré des droits versé sur le compte de la SCPI.

Les fonds déposés sur le compte de la SCPI ne sont pas productifs d'intérêts.

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

2.4 Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

III. FRAIS

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

1. LORS DES SOUSCRIPTIONS

Il est dû, par la SCPI, une commission de souscription de 8,78 % HT plus TVA au taux en vigueur le cas échéant (soit actuellement 20 %) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, se décomposant comme suit :

- 5,00 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 3,78 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

2. POUR L'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuel de TVA) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société Civile telle que précisée dans les statuts.

3. POUR LES CESSIONS IMMOBILIERES

Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière est perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 1,25 % HT (soit 1,5 % TTC au taux de la TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

4. LORS DES CESSIONS DE PARTS

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

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

Les Associés sont réunis, chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant..

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

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Ordre du jour

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

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

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

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

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

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

Modalités de décision

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

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

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

Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Acomptes semestriels

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

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

2.3 Provisions pour gros entretiens

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

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

3. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

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

4. REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le

régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française (www.la-française.com), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

4.1. Revenus locatifs

4.1.1. Régime général

a) Personnes physiques

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

Micro foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

La souscription de parts de SCPI Pinel et la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le souscripteur du bénéfice du régime micro-foncier.

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

Régime de droit commun : déduction des charges réelles
Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Prélèvement à la source
L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux sur la base de la déclaration de vos revenus fonciers antérieurs (pour l'acompte de septembre 2019 à août 2020). Vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des charges et travaux déductibles (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Borloo par exemple).
Les crédits d'impôts dont vous pourriez bénéficier dans le cadre de vos investissements immobiliers (de type Scellier, Pinel, Duflot ou autres) feront l'objet d'une avance, versée par l'administration fiscale chaque mois de janvier, à hauteur de 60 % et calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure.
Les non-résidents qui perçoivent des revenus fonciers imposables en France, verront ces revenus soumis à des acomptes contemporains selon le même dispositif que pour les résidents. Il s'agit d'une forme de retenue à la source ne faisant pas intervenir un tiers collecteur.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement…).
L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif et ayant une activité exclusivement non lucrative** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 24 % ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit

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) :

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

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

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

- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Dispositif "Scellier"

Le dispositif "Scellier" permet aux Associés qui souscrivent en 2009 ou en 2010 au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI, de bénéficier d'une réduction au taux de 25 %, ramené à 20 % puis à 15% par la loi de finance pour 2010 pour les souscriptions réalisées à compter de l'année 2011 et à 10% pour les souscriptions réalisés en 2012. Le montant des souscriptions dans la limite de 300 000 euros, étalée à parts égales sur 9 ans.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu en location pendant lesdites années. En outre, le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6e année inclusivement.

L'octroi de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition de logements éligibles, neufs ou en l'état futur d'achèvement et à l'engagement de :

- La Société de louer les logements acquis non meublés pendant 9 ans à usage de résidence principale des locataires en respectant les plafonds de loyers fixés chaque année par décret.
- Lorsqu'une souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la Société doit être pris distinctement pour chaque logement.

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

L'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.

L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet événement, de la réduction dont il a bénéficié.

4.2. Revenus financiers

a) Personnes physiques

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

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette **option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année** (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement…).
L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

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

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

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

Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

4.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1er janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs de mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

b) Personnes morales

La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques .

- Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

4.4 Plus-values immobilières (revenus non soumis au prélèvement à la source)

a) Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

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

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

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

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

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

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

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

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

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

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

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

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

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

b) Personnes morales

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

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

4.5 Prélèvements sociaux

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

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

4.6 Impôts sur la Fortune Immobilière (IFI)

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

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

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

5. MODALITES D'INFORMATION

L'information des Associés est assurée au moyen de supports papier ou sur tout autre support durable, qui sont mis à la disposition des associés et accessibles sur le site Internet de la Société de gestion (www.la-francaise.com)

5.1 Rapport annuel

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

5.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est mis à disposition des Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence.

6. MODALITES ET ECHEANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGEES AU TITRE DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances 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 prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI MULTIHABITATION 5 prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI MULTIHABITATION 5, il sera fait appel aux prescripteurs habituels du Groupe La Française habilités à démarcher au sens de l'article L 341-3 précité du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- 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,
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SCPI

Dénomination sociale :	**MULTIHABITATION 5**
Siège social :	173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Nationalité :	Française
Forme :	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants, et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et tous textes subséquents.
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 29 juillet 2009.
Objet social :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Registre du Commerce :	513 888 750 R.C.S. PARIS
Durée de la Société :	15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Exercice social :	Du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2009.
Capital initial :	897 500,00 €
Capital social :	148 450 709 €
Capital statutaire :	170 000 000 €

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

2.2 Nombre de membres

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance composé de sept Associés au moins et de neuf au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

2.3 Durée de leur mandat

Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles.

2.4 Composition du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 :

- Monsieur Laurent ALTMAYER
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Michel CATTIN
- Madame Marie-José DUTEURTRE
- Monsieur Sylvain GOYON
- Monsieur Guy LACAZE
- Madame Catherine PARY
- Monsieur François RINCHEVAL

2.5 Renouvellement, candidatures

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procèdera à un appel de candidatures par le biais du bulletin d'information.

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

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

3. AUTRES ACTEURS

3.1 Administration : société de gestion nommée

Dénomination : La Française Real Estate Managers (en abrégé La Française REM)

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme Juridique : S.A.S

N° RCS : 399 922 699 RCS PARIS

Objet Social : La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes Sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

Capital : 1 290 960 € réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	96,691 %
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,609 %
▪ CRCM du Centre	1,128 %
▪ CRCM Anjou	0,565 %
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,521 %
▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	0,007 %

Directoire :

- Guillaume ALLARD, Président
- Thierry MOLTON, Membre du Directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du Directoire
- Antoine LE TREUT, Membre du Directoire
- David RENDALL, Membre du Directoire

Conseil de Surveillance :

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

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

Commissaire aux comptes :

- Commissaire aux comptes titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

3.2 Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 :

- en tant que titulaire : Deloitte et Associés – 6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- en tant que suppléant : B.E.A.S - 6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

3.3 Expert Immobilier

BPCE Expertises Immobilières (anciennement CREDIT FONCIER EXPERTISE), dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été renouvelé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juillet 2022 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de

l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026. La Société de Gestion a prorogé la convention conclue avec l'expert d'une année supplémentaire.

Par la suite, l'expert dont la candidature aura été préalablement acceptée par l'Autorité des marchés financiers, sera nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

4. INFORMATION

4.1 Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
173, boulevard Haussmann - 75508 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
01.53.62.40.60

4.2 Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société La Française Real Estate Managers représentée par Monsieur Guillaume ALLARD.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°09-18 en date du 7 août 2009.

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.

MULTIHABITATION 5
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 135 756 904,00 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
513 888 750 R.C.S. PARIS
En liquidation

STATUTS

MIS A JOUR A COMPTER DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2026

Certifié conforme



TITRE I
FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

Article I : Forme

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article II : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

Article III : Dénomination

La Société a pour dénomination : **MULTIHABITATION 5**

Article IV : Siège social - siège administratif

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

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

Article V : Durée

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

TITRE II
CAPITAL SOCIAL, PARTS

Article VI : Capital social d'origine

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été procédé à une offre au public des parts sociales de la société, est de huit cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents euros (897 500 €), entièrement libéré.

Il est divisé en 718 parts nominatives de mille deux cent cinquante euros (1 250,00 €) chacune, numérotées de 1 à 718 qui sont attribuées aux fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque CIC.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 28 juillet 2023, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 353 330 euros, pour le ramener de 167 023 750 euros à 157 670 420 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 70 euros par part. Le capital s'élève à cent cinquante-sept millions six cent soixante-dix mille quatre cent vingt (157 670 420) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 180 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 219 711 euros, pour le ramener de 157 670 420 euros à 148 450 709 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 69 euros par part. Le capital s'élève à cent quarante-huit millions quatre cent cinquante mille sept cent neuf (148 450 709) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 111 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2024 et d'une décision de la gérance du 30 juillet 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 5 344 760,00 euros, pour le ramener de 148 450 709,00 euros à 143 105 949,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. Le capital s'élève à cent quarante-trois millions cent cinq mille neuf cent quarante-neuf (143 105 949,00) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 071,00 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2024 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2025, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 7 349 045,00 euros, pour le ramener de 143 105 949,00 euros à 135 756 904,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 55,00 euros par part. Le capital s'élève à cent trente-cinq millions sept cent cinquante-six mille neuf cent quatre (135 756 904,00) euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 016 euros chacune.

Article VII : Augmentation de Capital

Les Associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à cent soixante-dix millions d'euros (170 000 000,00 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Dès à présent, les Associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

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

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

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de cinq parts.

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

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins du montant minimum du capital fixé par les textes pour les sociétés civiles de placement immobilier.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2010, le capital social est fixé à cent soixante-sept million vingt-trois mille sept cent cinquante euros (167 023 750 €) divisé en 133.619 parts nominatives, numérotées 1 à 133.619, d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250 €).

Article VIII : Prime d'émission

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission.
La Société de Gestion peut également fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

Article IX : Libération des Parts

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

Article X : Représentation des Parts sociales

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

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

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

Article XI : Responsabilité des Associés

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Article XII : Décès – incapacité

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

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

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

Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.
Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.
Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

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

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

1. Cession entre vifs

- *Cession directe*

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

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

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

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

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

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.
Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

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

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

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

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

2. Transmission par décès

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

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

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'actes établissant lesdites qualités.
Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

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

3. Nantissement

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

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

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

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique
Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.
Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défi ni dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").
La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article XV : Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L 214-98 du Code Monétaire et Financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L 532-9 du Code monétaire et financier qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE.
Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

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

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

- elle recherche des Associés nouveaux,

- elle agrée tout nouvel Associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts,

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

- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,

- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,

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

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

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

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

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

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

- elle passe tous marchés et traités,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

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

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

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

- elle élit domicile partout où besoin sera,

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

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

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

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

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

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

- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après: contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.

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

Article XVII : Délégation de pouvoirs

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

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

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

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

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

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société MULTIHABITATION 5, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société MULTIHABITATION 5 règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les frais de préparation, d'édition et d'envoi des documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes (soit 10,54 % TTC au taux actuel de TVA) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes (soit 6 % TTC au taux actuel de TVA) au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes (soit 4, 54% TTC au taux actuel de TVA) au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

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

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

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

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

4. Commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,25 % hors taxes maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais), soit 1,50% TTC (au taux actuel de TVA), de l'actif immobilier.

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.
Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

6. Versement

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

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

Article XIX

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

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

TITRE IV
CONTROLE DE LA SOCIETE

Article XX : Conseil de Surveillance

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

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

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

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

2. Organisation - Réunions et délibérations

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

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

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

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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

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

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

3. Pouvoir du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

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

4. Indemnisation

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

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.
Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

Article XXI : Commissaires aux Comptes

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

TITRE V
ASSEMBLEES GENERALES

Article XXII : Assemblées Générales

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

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

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

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

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique

transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

2. Délai de convocation

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

3. Ordre du jour

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

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

a) le rapport de la Société de Gestion,
b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

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

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

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

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

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

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

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

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

5. Délibérations – Quorum

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

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

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

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

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

6. Consultation écrite

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

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

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, doivent réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

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

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

Article XXIII : Exercice social

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

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2009.

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

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux

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

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

Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI.

Article XXVI : Répartition des résultats

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

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

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

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

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

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXVII

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

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

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII
DISPOSITIONS FINALES

Article XXVIII : Contestations

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

Article XXIX : Election de domicile

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