SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public

Date de mise à jour 26/01/2022

Les règles fiscales rappelées dans la présente note à la section « Régime fiscal » sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en 2016. Les associés sont invités à consulter le Rapport Annuel et la Fiche Fiscalité publiés sur le site internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com pour connaître les règles fiscales actuellement en vigueur.

AMUNDI DEFI FONCIER 2

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT **3**

INTRODUCTION **5**

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 6
3. OBJECTIFS DE RENTABILITE 7
4. CAPITAL SOCIAL INITIAL 12
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 12
6. OBLIGATION DE CONSERVATION DES TITRES 12

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS **13**

1. PARTS SOCIALES 13
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 13
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 14
4. JOUISSANCE DES PARTS 15
5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 15
6. GARANTIE BANCAIRE 16
7. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE ») 17
1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 18
2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 19
3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION : 23
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS 23

III. FRAIS **24**

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS 24
2. COMMISSION DE GESTION 24
3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX 25
4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS 25
5. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS 26

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE **26**

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 26
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 28
3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES PERTES 29
4. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS 30
5. CONVENTIONS PARTICULIERES 30
6. REGIME FISCAL 30
7. MODALITES D'INFORMATION 38
8. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE 39
9. LIMITATIONS A LA COMMERCIALISATION 39
10. OBLIGATIONS RELATIVES A LA FOI FATCA 39
11. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS 40

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE..... 41

1. LA SOCIETE 41
2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT 42
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 19 DES STATUTS) 42
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 43
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 43
6. DEPOSITAIRE 43
7. INFORMATION 44
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 44

AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier (SCPI) de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun conduit le porteur de parts à pouvoir imputer sur ses revenus fonciers, la quote-part du déficit fiscal de la société lui revenant, ce déficit provenant de la déduction, conformément aux dispositions combinées des articles 31-I et 156 I-3°du code général des impôts, des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société dans le cadre de la restauration des immeubles qu'elle aura acquis.

En cas d'insuffisance de revenus fonciers, le porteur de parts pourra imputer, dans la limite de 10.700 euros, sur son revenu global, l'éventuel excédent de déficit foncier pour sa fraction ne correspondant pas aux intérêts d'emprunt.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation patrimoniale, de votre horizon d'investissement, de votre objectif d'investisseur et de l'acceptation de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier

Par ailleurs, en investissant dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants:

• votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV – Fonctionnement de la Société au paragraphe 6 « *Régime fiscal* » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

• il est rappelé que le montant de déficit foncier perçu par les souscripteurs sera fonction des investissements et de la nature des travaux réalisés ; ce montant n'est pas garanti.

• il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values immobilières) est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client.

• Il est notamment rappelé qu'en l'état de la règlementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation, et après abattement pour la durée de détention.

Ainsi, l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession des actifs par la SCPI seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte. Selon ce principe fiscal, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance (prix de revente inférieur au montant global de l'investissement : prix d'acquisition augmenté des travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

• il est rappelé que la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour procéder à des acquisitions et/ou engager des travaux de rénovation. Les conditions de cet emprunt sont décrites dans la présente note – dans l'Introduction paragraphe 3 : Objectif de rentabilité. L'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

• Il est rappelé que la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

• il s'agit d'un placement à moyen-long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, étant précisé qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

• Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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

• des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des délais d'investissement, de réalisation des travaux, de la date de mise en location des immeubles, des conditions d'occupation des logements et du niveau des loyers. Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020.

• du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts et de la fiscalité en vigueur à la date de cession de ce patrimoine.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non au vu des seuls avantages fiscaux.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est gérée par AMUNDI IMMOBILIER, Société de gestion de portefeuille du Groupe AMUNDI, et titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Le capital initial de la SCPI, soit 765.000 euros, divisé en 765 parts de 1.000 euros de valeur nominale chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	1.000	1.125
Amundi Asset Management	1	1.000	1.125
Amundi India Holding	1	1.000	1.125
Amundi	759	759.000	853.875
Amundi Private Equity Funds	1	1.000	1.125
Société Générale Gestion	1	1.000	1.125
Amundi Immobilier	1	1.000	1.125
Total	**765**	**765 000 €**	**860 625 €**

Outre le versement de 1.000 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 125 euros par part incluant une commission de souscription de 18,75 euros TTI par part pour recherche d'investissement.

Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au paragraphe 5 « détails des conditions de la première souscription offerte au public » du chapitre I « conditions générales de souscription de parts ».

La souscription des membres fondateurs a été effective en date du 7 Juillet 2016.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette durée de 3 ans ne dispense pas les membres fondateurs de respecter la durée de détention liée l'imputation du déficit foncier sur leurs revenus fonciers et/ou sur leur revenu global, étant précisé qu'en l'absence de liquidité effective sur le produit l'associé fondateur doit envisager la conservation de ses parts jusqu'à la liquidation de la SCPI.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants

du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AMUNDI DEFI FONCIER 2 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation et intègrera des critères de diversification en investissant, selon les opportunités, dans des immeubles d'autres classes d'actifs, notamment des immeubles de bureaux, de commerces en pied d'immeuble, d'immeuble mixtes ou d'immeubles à transformer en logements, hôtel, … Les immeubles acquis feront l'objet de travaux de restauration tels que des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration afin de valoriser le patrimoine immobilier d'AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Les immeubles recherchés sont localisés en Ile de France ainsi que dans les grandes métropoles françaises, et au cas par cas dans des villes plus petites selon la qualité des immeubles.

La stratégie d'investissement d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 repose sur un processus de sélection ayant pour objectif d'opérer une diversification dans le choix des immeubles.

La décision d'investissement appartient à la Société de gestion. Elle veille à la sécurisation des opérations dans l'intérêt des porteurs de parts.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

La Société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes, en principe trimestriels, à valoir sur le dividende, et d'en fixer le montant et la date de distribution.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration dont le montant pourra représenter de 40% à 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis.

Dans le cadre de la réalisation et du suivi de ces travaux, AMUNDI DEFI FONCIER 2 s'adjoindra les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui aura pour mission de suivre la bonne exécution des travaux effectués sur les immeubles acquis, jusqu'à leur parfait achèvement. La rémunération de cet AMO sera prise en charge par AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Par ailleurs, AMUNDI DEFI FONCIER 2 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats afin de veiller à :

- L'éligibilité des immeubles acquis au regard de la stratégie et des contraintes réglementaires de la SCPI,
- La déductibilité des dépenses engagées par la SCPI dans le cadre des opérations de restauration au regard des dispositions de l'article 31-I du Code Général des Impôts ;
- L'accompagnement des souscripteurs sur des questions fiscales ponctuelles pouvant survenir au cours de la phase d'investissement.

La durée de la SCPI sera d'environ 15 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés, sauf décision de prorogation de la Société prise dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Facteurs de risques ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

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

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.
Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

3. OBJECTIFS DE RENTABILITE

AMUNDI DEFI FONCIER 2 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur ne peut espérer retrouver éventuellement son investissement qu'à la dissolution de la SCPI, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans afin de permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Les objectifs de rentabilité à long terme d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la Société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

a) Déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale (selon les règles de droit commun) de tout ou partie du déficit foncier généré principalement par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration déductibles en application des dispositions de l'article 31-I du code général des impôts, qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu selon les modalités définies ci-après (§ IV-3 - Dispositions Statutaires Concernant La Répartition Des Pertes).

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas concernée par le dispositif de plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu par les dispositions de l'article 200-0 A du Code Général des Impôts.

Selon les règles en vigueur à la date de la présente note d'information, le porteur de parts pourra imputer sur ses revenus fonciers la quote-part de déficit de la SCPI lui revenant, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) étant imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10.700 €.

Exemples d'incidence sur la fiscalité d'un investisseur (dans l'hypothèse où la SCPI engagerait des dépenses déductibles des revenus fonciers sur trois années civiles consécutives) :
- disposant de revenus fonciers, se trouvant dans la tranche marginale d'imposition à 30% %, et soumis à un taux de prélèvements sociaux de 15,5 % ;
- disposant de revenus fonciers, se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 41 %, et soumis à un taux de prélèvements sociaux de 15,5 %

	Revenus fonciers imposables au taux marginal de 30% et soumis aux prélèvements sociaux (15,5%)			**Revenus fonciers imposables au taux marginal de 41% et soumis aux prélèvements sociaux (15,5%)**		
Quote-part des travaux de rénovation / prix de souscription	40%	45%	50%	40%	45%	50%
Montant de souscription	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Déficit foncier généré pendant la période de travaux*	20 000 €	22 500 €	25 000 €	20 000 €	22 500 €	25 000 €
Diminution d'impôts estimée en euros	***9 100 €***	***10 238 €***	***11 375 €***	***11 300 €***	***12 713 €***	***14 125 €***
Gain fiscal par rapport à la souscription	***18%***	***20%***	***23%***	***23%***	***25%***	***28%***

Fiscalité au 1er janvier 2016

**La déduction des dépenses de travaux pourrait s'échelonner sur une durée supérieure à trois années selon les investissements réalisés par la SCPI et l'avancement des chantiers.*

Dans le cas où le déficit foncier est imputé sur des revenus fonciers, il diminue d'autant l'assiette de l'impôt sur le revenu et l'assiette des prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ; s'il est imputé sur le revenu global, il n'est imputé que sur le revenu soumis au barème et dans la limite annuelle de 10 700€. Le gain fiscal sera donc plus faible pour un contribuable ne disposant pas de revenus fonciers d'un montant équivalent à sa quote-part de déficit foncier.

L'imputation du déficit foncier est réalisée sur les revenus fonciers et le cas échéant sur le revenu global (dans les conditions indiquées ci-avant), c'est-à-dire sur des revenus imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il en résulte que l'économie d'impôt consécutive à l'imputation du déficit foncier augmente avec le taux d'imposition marginal auquel est soumis le porteur de parts.

b) Revenus potentiels

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

Pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir en 2020, à l'issue de la phase d'investissements et de travaux.

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

Toutefois, ces évolutions ne sont pas garanties, elles dépendent des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier et de l'environnement économique pendant cette période. La performance de la SCPI n'est pas garantie de même qu'il existe un risque de perte en capital.

c) Valorisation – liquidation

L'originalité d'AMUNDI DEFI FONCIER 2 est d'axer sa politique d'investissement sur l'acquisition en direct d'opportunités foncières à rénover, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la SCPI soit dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine et de permettre aux associés de recevoir la valeur liquidative des immeubles.

d) Plus-value immobilière de cession d'un immeuble par la SCPI

Les bénéfices des SCPI étant directement imposés à l'impôt sur le revenu dans les mains de leurs associés (cas des associés personnes physiques), en cas de vente par la SCPI des immeubles qu'elle détient, c'est le régime des plus-values immobilières des particuliers qui trouve à s'appliquer.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la plus-value nette imposable serait supérieure à 50.000€, la contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières prévue par les dispositions de l'article 1609 nonies G du CGI serait applicable. (cf. § « plus-values immobilières » au IV-6 de la présente note).
Illustrations des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI avec une hypothèse de cession à 15 ans, étant précisé que cette illustration a une portée purement pédagogique et n'a aucune valeur contractuelle :

Exemple 1 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu à son prix d'achat

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	10 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**3 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	2 325
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 550**
Montant de l'impôt sur le revenu	**295 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	639
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	3 236
Montant des prélèvements sociaux à payer	**502 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**796 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *8%*

Exemple 2 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu avec une plus-value économique de 10%

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	11 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**4 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	2 925
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 950**
Montant de l'impôt sur le revenu	**371 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	804
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	4 071
Montant des prélèvements sociaux à payer	**631 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**1 001 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *9,1%*

Exemple 3 : Impôt de plus-value dans le cas où l'immeuble est revendu avec une moins-value économique de 10%

Impôt sur le revenu	
Prix de cession de l'immeuble (1)	9 000
Prix d'acquisition (tel que stipulé dans l'acte dans l'acte d'acquisition) (2)	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4 = 2+3)	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé forfaitairement à 7,50% (5)	375
Majoration du prix d'acquisition pour travaux non déduits des revenus fonciers ou forfait fixé à 15% (6)	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble retenu pour le calcul de la plus-value (7 = 2+5+6)	6 125
Montant de la plus-value brute (8= 1 - 7)	**2 875**
Nombre d'années de détention par période de douze mois	15
Taux de l'abattement pour années de détention	60%
Montant de l'abattement pour durée de détention (9)	1 725
Montant de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (taux de 19%) (10 = 8 -9)	**1 150**
Montant de l'impôt sur le revenu	**219 €**
Prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	474
Montant de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux (taux 15,5%) (12 = 8 - 11)	2 401
Montant des prélèvements sociaux à payer	**372 €**
Total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	**591 €**

Soit un total des droits à payer (Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de : *6,6%*

e) Recours éventuel de la SCPI à l'emprunt

La Société de Gestion pourrait contracter, pour le compte de la SCPI, des emprunts pour procéder à des acquisitions et engager des travaux de rénovation dans le respect d'une limite d'endettement approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.
Un tel emprunt augmente l'exposition du fonds au risque de marché immobilier et de contrepartie et génère un risque de liquidité à son échéance. En effet, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Une résolution autorisant la SCPI à recourir à l'emprunt, dans la limite de 10 millions d'euros, a été présentée à l'assemblée générale constitutive du 13 juillet 2016 et approuvée par les associés fondateurs.

f) Recours éventuel du porteur à l'emprunt

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

Une souscription financée par emprunt permet d'accroître les possibilités de déduction fiscale pour la détermination des revenus fonciers imposables au niveau de l'associé en augmentant toutefois l'exposition aux risques générés par la détention de parts de la SCPI (voir le paragraphe « Facteurs de Risques »).

Ainsi, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que si le recours à l'emprunt peut permettre d'amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI, elle en amplifie aussi les risques. En effet, dans l'hypothèse où le prix de cession de parts ou le produit de cession des actifs immobiliers à l'échéance seraient insuffisants pour assurer le paiement des intérêts et du remboursement de la dette, le

souscripteur sera redevable de la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti et du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, ce qui pourrait entraîner la remise en cause des avantages fiscaux obtenus dans le cas où le porteur de parts serait tenu à l'obligation de les conserver durant cette période en raison de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global.

4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à sept cent soixante-cinq mille euros (765.000 €), divisé en sept cent soixante-cinq parts (765) parts de mille euros (1.000 €) de valeur nominale, réparties entre les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
BFT Investment Managers	1	1.000	1.125
Amundi Asset Management	1	1.000	1.125
Amundi India Holding	1	1.000	1.125
Amundi	759	759.000	853.875
Amundi Private Equity Funds	1	1.000	1.125
Société Générale Gestion	1	1.000	1.125
Amundi Immobilier	1	1.000	1.125
Total	**765**	**765 000 €**	**860 625 €**

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 125 euros par part souscrite et intégralement libérée. Cette prime inclut une commission de souscription de 18,75 euros.

Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixé à 42.300.000 euros divisé en 42.300 parts de 1.000 euros de valeur nominale.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil et ainsi que l'autorisent les statuts de la SCPI, il est prévu que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers soit limitée au montant de son apport en capital dans la SCPI.

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

6. OBLIGATION DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de trois ans à compter de la dernière imputation du déficit foncier sur leur revenu global, sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par la Loi. (cf. infra régime fiscal « *obligation de conservation des parts* »)

En revanche, les associés de la SCPI qui procèdent à l'imputation du déficit foncier uniquement sur leurs revenus fonciers (et non sur leur revenu global) ne sont pas soumis à cette obligation de conservation de leurs parts.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale
La valeur nominale des parts est de mille euros (1.000 €).

Forme des parts
Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

La Société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts valant attestation de propriété, établi au nom de l'associé.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société de gestion préalablement à toute opération de retrait 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 SCPI.

Prix de souscription
Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de mille euros (1.000 €) majorée d'une prime d'émission de deux cent cinquante euros (250 €) destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

La prime d'émission est destinée notamment à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.

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

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- 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 Externe en Evaluation 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 des Commissaires aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers.

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Composition du dossier de souscription
Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, 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 trois exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la SCPI,
- le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant, et
- le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Pendant toute la durée de vie de la SCPI, le souscripteur recevra périodiquement :

- le rapport annuel du dernier exercice, et
- le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

Modalités de versement du montant des souscriptions
Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix de souscription des parts, leur date d'entrée en jouissance.

Les parts souscrites devront être intégralement libérées de leur montant en nominal et de la prime de souscription s'y rapportant.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre d'AMUNDI DEFI FONCIER 2.

Nombre minimum de parts à souscrire
Le nombre minimum de parts à souscrire est : huit parts.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

Lieu de souscription et de versement
Les souscriptions et les versements sont reçus auprès des établissements bancaires et distributeurs autorisés.

4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre de l'augmentation de capital : au dernier jour du mois de la souscription ;

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;

- En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765.000 à 32.765.000 euros, par la souscription continue de 32.000 nouvelles parts, assorties d'une prime d'émission de 8.000.000 euros.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 32.000.000 euros, soit 40.000.000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,50 % TTI du prix de souscription dont :

- 125 € TTI de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10 % TTI du prix de souscription ;

- et 18,75 € TTI finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,50 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription (précisée au chapitre « Frais ») de 143,75 € TTI est prélevée sur la prime d'émission.

Ainsi, le prix de souscription d'une part se décompose en :

- une valeur nominale de :	**1.000 €**
- une prime d'émission de :	**250 €**
dont une commission de souscription due au titre :	143,75 €
- des frais de collecte de :	*125,0 €*

- des frais de recherche et d'acquisition des actifs de :	*18,75 €*
Soit un prix de souscription de :	**1 250 €**

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

- **<u>Période de souscription</u>** : du 1er septembre 2016 au 16 décembre 2017.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2016 (sous réserve que des dépenses déductibles aient été engagées au titre de l'exercice), les souscriptions devront être reçues à la Société de gestion avant le 16 décembre 2016.

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2017, les souscriptions devront être reçues à la Société de gestion avant le 16 décembre 2017.

Cette augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que son montant aura été intégralement souscrit.

La Société de gestion a la possibilité :

- d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75 % du montant prévu ;

- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;

- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit; et

- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code monétaire et financier, AMUNDI FINANCE s'était constituée, en date du 8 juillet 2016, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 8.791.875 € (huit millions sept cent quatre-vingt-onze mille huit cent soixante-quinze euros). Ce cautionnement garantit aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne peut être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI (42.300.000 €) tel que fixé au point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information d'une part et à l'article 7 des statuts d'autre part, soit la somme de 6.345.000 euros (six millions trois cent quarante-cinq mille euros) ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;

- qu'après remise par la Société de Gestion à AMUNDI FINANCE du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statuée sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts, soit 42.300.000 €, augmenté du montant du capital social initial. La SCPI devra donc atteindre un capital social nominal minimum de 7.110.000 €.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, l'économie d'impôt serait remise en cause.

7. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).
Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.
L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.
L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

8. REGLEMENT (UE) 2020/852 (DIT « REGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ») SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT DISCLOSURE.

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

II. MODALITES DE SORTIE

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, présentée en paragraphe 6 (titre IV) de la Note d'Information, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la SCPI, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés.

Afin néanmoins de respecter l'exhaustivité de la communication, il est ici rappelé les modalités de sortie.

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion.

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

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

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;

- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

La cession n'est transcrite par la Société de gestion, sur le registre des transferts, qu'après justification par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

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

- **Jouissance des parts :**

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée :

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts ;

- En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre des transferts.

Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur *prorata temporis* compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées ou transmises.

2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- **Registre des ordres de vente et d'achat**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la SCPI.

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

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Par ailleurs, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière » sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

- **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 l'instruction de l'AMF n° 2002-01.
Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion.

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 qu'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 six périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée de douze mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de douze mois sur demande expresse de l'associé ; ;

- 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 et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement). 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 (frais inclus).

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 le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

  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.

- **Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution, unique par période de confrontation, est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procèdera à l'établissement de ce prix le troisième jeudi du mois à 10 heures. Dans l'hypothèse où le jeudi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix interviendrait le premier jour ouvré précédent.

Pour participer à la confrontation le troisième jeudi de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30.000 euros (Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre 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.

Si la Société de gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, 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 sur le site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com dans les mêmes délais.

Dans le cas où le jour de la confrontation correspond à un jour chômé, celle-ci interviendra le jour ouvré précédent.

- **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 le plus élevé,

- de ventes inscrites au prix le plus faible.

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

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

L'inscription sur le registre des associés est réputée constituer l'acte d'acquisition ou de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

- **Mode de transmission des ordres**

  - Pour les Bulletins relatifs aux marchés des parts tous produits, les ordres sont à adresser à l'adresse suivante :

    AMUNDI IMMOBILIER
    Marché des parts
    TSA 46002
    26906 VALENCE CEDEX 9

  - Pour le reste des courriers (y compris en matière de succession), l'adresse correspondante est :

    AMUNDI IMMOBILIER
    Gestion des associés
    TSA 56003
    26906 VALENCE CEDEX 9

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.

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception
- fax 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.

- **Effet de la cession**

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

- **Droits d'enregistrement**

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5 % du montant de la transaction. Ils sont à la charge de l'acquéreur.

- **Couverture des ordres**

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

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;

- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris).

Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30.000 euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quel que motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

- **Versement des fonds**

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

- **Revente des parts**

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :

Deux cas peuvent se présenter :

- **l'acquéreur est déjà associé :**

La cession est libre ; il suffit de la signifier à la Société de gestion.

- **l'acquéreur n'est pas associé :**

La cession est soumise, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'agrément de la Société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société de gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus, faire acquérir les parts, soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la Loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS

Lorsque la Société de gestion constate que des ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorités des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

III. FRAIS

Rémunération de la Société de Gestion (article 17 des statuts)

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

Notamment, la SCPI règle directement, les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux de restauration complète ou non, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et de comptabilité, les frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS

Pour les études et recherches effectuées en vue de la constitution du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital, la Société de gestion perçoit, versée par la SCPI, une commission de souscription forfaitaire de 11,50 % TTI du prix de souscription soit au total 143,75 euros répartis à hauteur de :

- 125 euros de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 10,0 % TTI du prix de souscription ;

- et 18,75 € TTI finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,5 % TTI du prix de souscription.

Cette commission de souscription de 143,75 euros TTI est prélevée sur la prime d'émission.

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion percevra, pendant la phase d'exploitation des immeubles, une commission de gestion égale à 7,15 % (cette commission est exonérée de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

- les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du *business plan* général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, etc.
- les prestations d'*asset management*, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les *brokers*, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des *business plans* (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de gestion, les frais liés aux prestations de *property management* sont directement facturés par les *property managers* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* ne dépassera pas le taux de 12 % TTI indiqué à l'article 18 des statuts de la SCPI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de gestion conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux et de l'encaissement de ses recettes par la SCPI.

3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles, font l'objet d'une commission de suivi et de pilotage. Le montant maximum de cette commission est plafonné à 3.6 % TTI, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 6 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant

de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de divorce ou donation entre vifs : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 300 euros ce forfait est exonéré de TVA)par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Pour toutes transmissions de parts par voie de succession : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros (ce forfait est exonéré de TVA) par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.

5. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3.6 % (à cette commission est exonérée de TVA).

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions initiales, la rémunération correspondant à ces acquisitions étant incluse dans la commission de souscription.

La commission sur les cessions est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

- **Participation**

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

- **Convocation**

Les associés sont convoqués, 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 ou les Commissaires aux Comptes,
- par le Conseil de Surveillance,
- 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 associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

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 :

- 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.

Tout associé peut voter par voie postale ou voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.
Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote « papier » et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

- **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 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

- **Droit de vote**

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

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

- **Modalités de décision**

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

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

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

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

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

- **Consultation écrite**

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

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la Société de gestion, pour faire parvenir par écrit leur vote au Gérant. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procédera après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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.

3. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES PERTES

En cas de pertes, la répartition s'effectuera entre les associés présents à la date de clôture de l'exercice social, proportionnellement à leur participation dans le capital.

Par exception, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que lors des premiers exercices sociaux, la répartition de la perte comptable et du déficit foncier de l'exercice (« **Perte Comptable** / **Déficit Foncier** ») s'effectuera entre les associés présents à la clôture de l'exercice considéré (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis) selon les règles suivantes :

i. Premier exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du premier exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du premier exercice.

ii. Deuxième exercice : chaque associé supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable et du Déficit Foncier de la Société au titre du deuxième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 1** ») proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du deuxième exercice.

iii. Troisième exercice : la Perte Comptable et le Déficit Foncier de la Société au titre du troisième exercice (« **Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2** ») seront répartis comme suit entre les associés :

- chaque associé ayant souscrit au cours du premier exercice (« **Souscripteur n** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 de la Société au titre du troisième exercice proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice réduit d'un montant égal à la différence entre la quote-part de la Perte Comptable / Déficit Foncier n qui lui aura été attribué au titre du premier exercice et la quote-part qu'il aurait reçue si la Perte Comptable / Déficit Foncier n avait été réparti en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture du deuxième exercice.

- chaque associé ayant souscrit au cours du deuxième exercice (« **Souscripteur n + 1** ») supportera/aura droit à un pourcentage de la Perte Comptable / Déficit Foncier n + 2 proportionnel à sa participation au capital de la Société à la date de clôture du troisième exercice augmenté d'un montant égal à sa quote-part de la Perte Comptable / du Déficit Foncier n de la Société calculée en prenant en compte sa souscription par rapport au total de toutes les souscriptions existant à la date de clôture de deuxième exercice.

En outre, dans le cas où le montant de la Perte Comptable / Déficit Foncier n+2 ne serait pas suffisant pour procéder à la répartition ainsi définie pour le troisième exercice, la Perte Comptable / Déficit foncier du quatrième exercice fera l'objet d'une répartition entre les associés ayant souscrit au cours du premier exercice et les associés ayant souscrit au cours du deuxième exercice permettant de satisfaire l'objectif d'égalité de traitement entre les différents souscripteurs.

Cette répartition résultera d'une formule élaborée par la Société de gestion, avec l'assistance de professionnels de la comptabilité et de la fiscalité, et sera soumise à la ratification de l'assemblée

générale des associés statuant sur l'approbation du résultat du troisième exercice et qui fera l'objet d'un enregistrement à la recette des impôts, les associés s'engageant à ne pas s'opposer à toute résolution qui leur sera proposée par la Société de gestion ayant pour objectif d'assurer l'égalité de traitement entre eux.

4. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

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

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

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

5. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI 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.

6. REGIME FISCAL

Les SCPI sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le résultat fiscal dégagé par les SCPI est ainsi directement imposé dans les mains de leurs associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société. Lorsque les associés sont des personnes physiques, la part du bénéfice ou du déficit leur revenant est passible de l'impôt sur le revenu.
Le résultat fiscal des SCPI détenues par des personnes physiques et ayant pour objet social la gestion d'un patrimoine immobilier sera calculé selon les règles des revenus fonciers.

Par conséquent :

- Les éventuels déficits fiscaux seront imputables, par les associés personnes physiques, selon les règles propres aux revenus fonciers ;
- La société sera dans l'obligation de mettre en location les immeubles qu'elle détient ;
- En cas d'imputation d'une fraction du déficit foncier sur leur revenu global, les associés seront soumis à une obligation de conservation des parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation ;
- Le non –respect des obligations propres à ce régime peut entrainer une remise en cause de l'économie d'impôt.

- **Revenus et déficits fonciers**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (barème progressif) et des contributions sociales (CSG, CRDS …), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est pas imposé sur les sommes qui lui sont effectivement versées par la SCPI mais sur la fraction du résultat fiscal calculé par la SCPI qui lui revient, déterminée en vertu de ses droits aux bénéfices et aux pertes de la société et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

En ce qui concerne les associés personnes physiques, leur quote-part de déficit sera calculée selon les règles des revenus fonciers (articles 28 à 31 du Code Général des Impôts), dont il résulte notamment que les travaux déductibles sont les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration (pour ces derniers des seuls locaux d'habitation sauf cas des travaux de désamiantage et d'accueil des personnes handicapées) par opposition aux travaux de (re)construction et d'agrandissement qui ne sont pas déductibles.

L'associé pourra imputer sa quote-part de déficit sur ses revenus fonciers, l'excédent (hors fraction correspondant aux intérêts d'emprunt) devra être imputé sur son revenu global dans la limite de 10.700 € et le surplus sera reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10.700 €), l'excédent du déficit s'impute dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

- d'une part, la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et

- d'autre part, l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant l'imputation.

AMUNDI DEFI FONCIER 2 calcule chaque année le montant du résultat de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

- **Obligation de mise en location**

Lorsqu'un contribuable, propriétaire directement ou indirectement d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit cette imputation.

En présence d'un excédent de déficit foncier réalisé au cours d'une année, celui-ci s'impute automatiquement à hauteur de 10 700 euros sur le revenu global, sans possibilité d'option.

Exemple : un propriétaire paie en juin de l'année N des travaux réalisés dans un logement loué le 1er juillet de l'année N. Le paiement de ces travaux génère un déficit foncier qu'il impute sur son revenu global déclaré au titre de l'année N. Ce déficit n'est pas remis en cause s'il loue le logement jusqu'au 31 décembre de l'année N+3. S'il impute un nouveau déficit sur son revenu global au titre de l'année N+3, la date butoir est repoussée jusqu'au 31 décembre de l'année N+6.

En pratique, cet engagement de location n'a pas à être formalisé par un écrit. L'affectation à la location doit toutefois être permanente et effective.

- **Obligation de conservation des parts / des immeubles**

Lorsque les associés membres de société civile immobilière non soumis à l'impôt sur les sociétés, imputent sur leur revenu global une quote-part du déficit fiscal de la SCPI, ils ont également l'obligation de conserver leurs parts jusqu'au 31 décembre la troisième année qui suit cette imputation.

Il est par ailleurs rappelé :

- qu'en présence d'un excédent de déficit foncier réalisé au cours d'une année celui-ci s'impute automatiquement à hauteur de 10 700 euros sur le revenu global, sans possibilité d'option.

- que cette obligation de conservation ne vise pas les contribuables qui procèdent à l'imputation de leur quote-part de déficit foncier uniquement sur des revenus fonciers.

Exemple : en cas d'imputation sur votre revenu global d'une quote-part du déficit fiscal de la SCPI au titre des années 2016, 2017 et 2018, vous devrez impérativement conserver vos parts jusqu'au 31 décembre 2021 pour bénéficier définitivement de l'avantage fiscal.

- **Remise en cause de l'économie d'impôt**

En cas de non-respect des obligations visées ci-dessus, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause dans les conditions suivantes :

- le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global. Le (ou les) déficit indument imputé sur le revenu global peut être uniquement imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. Le contribuable est donc replacé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'application du dispositif d'imputation sur le revenu global.
- Cette remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble ou de la conservation des titres nonobstant l'intervention de la prescription pour tout ou partie des années en cause. Les pénalités sont déterminées dans les conditions de droit commun. Ainsi, dans l'hypothèse où l'un des associés de la SCPI ayant imputé un déficit foncier en 2017 cède ses parts en 2019, le déficit de l'année 2017 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2022.

- **Régime réel d'imposition et régime « Micro-foncier »**

Les contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur à 15.000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Le revenu net imposable est déterminé par l'administration en appliquant au revenu déclaré un abattement de 30% représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut du contribuable.

Le revenu doit être déclaré brut et non net de charges, de manière à ce que celles-ci ne soient pas doublement déduites. Ainsi, il convient notamment de déclarer la quote-part du revenu brut de la société, afin que les charges ne soient pas déduites dans un premier temps au niveau de la société ou du fonds et dans un second temps au niveau de l'associé lors de l'application de l'abattement.

L'application du régime « micro-foncier » ne permet pas au souscripteur de déduire sur ses revenus fonciers ou sur son revenu global une quote-part du déficit fiscal de la SCPI.

Afin de pouvoir déduire ces déficits sur leurs revenus fonciers ou sur le revenu global, les contribuables placés de plein droit sous le régime du « micro-foncier » peuvent opter pour le régime réel d'imposition.

L'option résulte de la simple souscription de la déclaration n°2044.

Une fois exercée, l'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

- **Revenus financiers**

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 liquidités sont réparties entre certificats de dépôt et comptes à terme en fonction du calendrier des investissements et en fonction des possibilités de marché.

Pour les personnes physiques, le régime de ces revenus financiers a été profondément modifié par la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 dans la mesure où ces revenus sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, il a été institué un prélèvement à la source en principe obligatoire sur ce type de revenus (il existe des cas de dispenses).

Ainsi à compter du 1er janvier 2013, les revenus financiers sont obligatoirement soumis au prélèvement forfaitaire. Ce prélèvement est effectué par la société au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor public. Il n'est pas libératoire, ce qui signifie que l'associé n'est pas définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant à ces revenus. Ce prélèvement constitue ainsi un acompte d'impôt sur le revenu qui est imputable sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû il est restitué.

Le taux de ce prélèvement à la source varie en fonction du type de revenu, il est actuellement de 24% sur les produits de placement à revenu fixe et de 21% pour les produits de placement à revenu variable. Les prélèvements sociaux sont toujours applicables au taux de 15,5%. Toutefois, compte tenu de l'imposition de ces revenus au barème progressif, la CSG est désormais partiellement déductible (la fraction déductible étant fixée à 5,1%).

Il existe dans certains cas une possibilité de solliciter une dispense de ce prélèvement lorsque le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année du porteur de parts ne dépasse pas :

- Pour les dividendes : 50 000 euros pour les contribuables célibataires et 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune,
- Pour les produits de placement à revenus fixes : 25 000 euros pour les contribuables célibataires et 50 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

La demande de dispense doit être formulée expressément par les associés, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

En application de cette dispense, l'associé déclare lui-même la quote-part de revenus financiers qu'il a perçus et règle directement l'impôt correspondant.

- **Option pour un prélèvement libératoire pour les produits de placement à revenus fixes inférieurs à 2 000 euros**

Les contribuables ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes au cours de l'année peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration d'IR.

- **Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.

La loi de finances pour 2013 a également modifié le régime des plus-values sur cessions de valeurs mobilières puisque celles-ci sont désormais soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Dès lors, les produits perçus par la SCPI qui sont taxés au niveau des associés au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières sont donc imposés au barème progressif entre les mains des associés au taux maximal de 45% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cession (au taux de 15,5% dont 5,1% de CSG déductible).

La société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

- **Plus-values immobilières**

- **En cas de cession de parts sociales**

Dans le cadre de la réforme des plus-values immobilières mise en application depuis le 1er janvier 2004, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière ». La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) et corrigé en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dit « jurisprudence Quemener »).

La plus-value est taxée forfaitairement au taux de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur, soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2016.

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des parts s'élève à :

- Pour l'impôt sur le revenu, 6% par année de détention de la 6ème à la 21ème année et de 4% pour la 22ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.
- Pour les contributions sociales (CSG, CRDS …), 1,65% de la 6ème année à la 21ème année, 1,60% pour la 22ème année et 9% au-delà de la 22ème année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042).

- **En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :**

La SCPI s'assurera, préalablement à toute cession d'immeuble, des conséquences éventuelles au regard des différents régimes fiscaux, de faveur ou non, en fonction desquels l'immeuble aura été traité, notamment au regard des éventuelles conditions spéciales de durée de location ou détention.

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 euros, 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 ;

    - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention, ou du montant réel de certains travaux Il convient de préciser que le prix d'acquisition ne peut pas être majoré des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration déjà prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu et qui ont été incluses dans la base des déficits fonciers imputés par les porteurs de parts. Cette règle a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables le montant des travaux de restauration des immeubles déduits des revenus fonciers.

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à :

- Pour l'impôt sur le revenu, 6% par année de détention de la 6ème à la 21ème année et de 4% pour la 22ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.

- Pour les contributions sociales (CSG, CRDS …), 1,65% de la 6ème année à la 21ème année, 1,60% pour la 22ème année et 9% au-delà de la 22ème année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2016).

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (à titre indicatif au taux de 34,50 % au 1/01/2016) 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. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

En cas de cession par la SCPI d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du CGI, il sera procédé de la façon suivante :

- Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le

revenu et résidant en France ; cette distribution apurera par compensation, pour les associés concernés, totalement ou partiellement, leur dette à l'égard de la société.

- Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1) ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans la mesure où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la société et la date de distribution par la société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la société de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

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.

- Cas particulier des moins-values :

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

- Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières

A compter du 1er janvier 2013, une taxe supplémentaire s'applique aux plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est applicable dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value selon le barème suivant :

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

Cette contribution s'applique à la fois aux plus-values réalisées par les porteurs de parts sur les cessions de parts de SCPI et aux cessions d'immeubles par la SCPI.

La taxe est due par la personne morale qui réalise une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu d'un montant supérieur à 50 000 €. En cas de cession par une société, le seuil de 50 000 € s'apprécie en principe au niveau de la société.

- **Plus-value immobilière de cession d'un immeuble par la SCPI**

Pour des exemples d'illustration des modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'un immeuble par la SCPI, il convient de se reporter au paragraphe 3 d) de la présente note d'information.

- **Impôt sur la Fortune**

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

- **Personnes physiques concernées par l'avantage fiscal « Déficit foncier »**

Le bénéfice des avantages fiscaux du régime de droit commun « Déficit Foncier » n'est pas réservé aux personnes physiques domiciliées fiscalement en France au sens des dispositions de l'article 4 B du code général des impôts.

Les personnes physiques domiciliées hors de France peuvent bénéficier des mêmes avantages sous les réserves suivantes :

- elles ne peuvent imputer leur quote-part de déficit foncier que sur des revenus fonciers de source française à l'exclusion des revenus fonciers dont elles disposeraient hors de France ;
- elles peuvent bénéficier, le cas échéant, de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de €.10.700 mais le revenu global s'entend des seuls revenus de source française à l'exclusion des revenus dont elles disposeraient hors de France.

- **Démembrement des parts**

Le démembrement des parts de SCPI est juridiquement possible.

Ce démembrement de propriété peut néanmoins avoir des incidences fiscales, notamment sur la déductibilité des déficits fonciers.

En principe et sauf convention contraire, les déficits fiscaux de la société reviennent au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé doit répondre des dettes sociales. Par conséquent, les déficits fonciers relatifs à la réalisation de travaux déductibles des revenus fonciers ne pourront pas être utilisés par l'usufruitier, sauf convention contraire.

En outre, l'administration pourrait assimiler le démembrement de propriété à une rupture de l'engagement de conserver les parts et de louer l'immeuble, et ainsi remettre en cause l'imputation du déficit foncier sur le revenu global, si le démembrement intervenait avant le 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.

En revanche, en cas de démembrement de propriété suite au décès de l'un des époux soumis à imposition commune, l'imputation sur le revenu global ne sera pas remise en cause.

- **Fiscalité des personnes morales**

En vertu des dispositions de l'article 238 bis K du Code Général des Impôts, les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé :

- Si 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.

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

- Si 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), la part de résultat lui revenant suit les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC) sauf lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Dans tous les autres cas, la part de bénéfice est déterminée et imposée en tenant compte de la nature de l'activité et du montant des recettes de la société ou du groupement.

Au regard des règles exposées ci-dessus, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés n'ont pas d'intérêt fiscal à acquérir des parts de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2.

De façon générale, cet investissement n'est ni adapté ni destiné aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

7. Modalités d'information

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

- 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, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information

avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du semestre.

8. Modalités du démarchage et de la publicité

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

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 sera commercialisée par les réseaux du Groupe AMUNDI ainsi que des réseaux tiers habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

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

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

9. LIMITATIONS A LA COMMERCIALISATION

Aucune des parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S» de la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir/souscrire des parts de la SCPI certifient en acquérant/ souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person» Tout actionnaire doit informer immédiatement la Société de gestion s'il devient une «U.S. Person».

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

10. OBLIGATIONS RELATIVES A LA FOI FATCA

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

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

11. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI

1. La société

Dénomination sociale :	AMUNDI DEFI FONCIER 2
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme :	Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 25 juillet 2016
Objet social :	La SCPI a pour objet : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire : - procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
RCS :	821 704 954 RCS 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 premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2017
Capital social initial :	765 000 euros

Capital social maximum statutaire	42 300 000 euros

2. Administration : Société de gestion nommée statutairement

Dénomination :	AMUNDI IMMOBILIER
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme juridique :	S.A.
Registre du commerce :	315 429 837 RCS PARIS
Objet social :	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 15.666.374 euros réparti comme suit : - Amundi Group 99,99 % - Personnes physiques et morales 0,01 %
Direction :	Directeur Général : Marc BERTRAND Directeur Général Délégué : Julien GENIS
Administrateurs :	• Monsieur Fathi JERFEL, Président du Conseil d'Administration • Madame Nadia GRIMAUD • Monsieur Olivier TOUSSAINT
Activité :	L'activité d'AMUNDI IMMOBILIER est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers :
N° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

3. Conseil de Surveillance (article 19 des statuts)

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.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président et un Secrétaire.

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

Le premier Conseil de Surveillance est composé au minimum de 7 membres élus parmi les membres fondateurs lors de l'Assemblée Générale constitutive du 13 juillet 2016 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018. A l'issue de cette période de 3 exercices, le premier Conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le Conseil est composé de :

- BFT Investment Managers, représentée par son Directeur Général, M. Gilles GUEZ
-Amundi Asset Management, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Fathi JERFEL,
-Amundi India Holding, représentée par son Président Amundi, elle-même représentée par M. Fathi JERFEL, Directeur du pôle Retail, dûment habilité,
-Amundi, représentée par M. Fathi JERFEL, Directeur du pôle Retail, dûment habilité,
-Amundi Private Equity Funds, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Julien GENIS,
-Société Générale Gestion, représentée par son Directeur Général, M. Michel PELOSOFF
-Amundi Immobilier, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Julien GENIS

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.

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.

4. Commissaires aux Comptes

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Monsieur Lionel Lepetit, dont le siège social est 63- avenue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine cedex.

A été désigné comme Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016, Monsieur Jean-Christophe Georghiou, demeurant professionnellement 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine cedex.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2023 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social clos le 31 décembre 2022.

5. Expert Externe en Evaluation

La Société VIF Expertise, dont le siège social est sis 120 avenue du Général Leclerc – 75014 Paris a été nommée en qualité d'Expert Externe en Evaluation de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020 et qui se tiendra au premier semestre 2021.

6. Dépositaire

La Société CACEIS Bank France, dont le siège social est sis au 1-3 place Valhubert – 75013 Paris, a été nommée en qualité de Dépositaire de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 13 Juillet 2016 pour une durée indéterminée.

7. Information

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38)
Adresse : Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15

Site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Julien GENIS, Directeur Général Délégué.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 16-15 en date du 2 août 2016.

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.