AV Habitat

Société Civile
de Placement Immobilier

En liquidation

NOTE D'INFORMATION

NOTE D'INFORMATION

VISÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants:
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - Fonctionnement de la société, 5) Régime fiscal, de la présente note. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice du dispositif fiscal. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé ; un plafonnement global de la somme des avantages fiscaux pouvant être obtenus en matière d'impôt sur le revenu est en place depuis le 1er janvier 2009 ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue, puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis au moyen de chaque tranche de souscription ; vous devez tenir compte de ce délai ainsi que du délai nécessaire pour procéder à l'intégralité de la dissolution de la Société en cas de financement de vos parts par le biais d'un crédit ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti pour l'achat de vos parts, vous pourriez être contraint de céder vos titres avant la fin de la durée de détention nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal et perdre ainsi cet avantage fiscal. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente des parts.
- le capital investi n'est pas garanti.
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ni leur prix de vente.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- des revenus qui vous seront éventuellement versés par la SCPI. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; en cas d'acquisition des parts par le biais d'un prêt bancaire, vous ne devez pas exclusivement tenir compte de ces revenus potentiels pour faire face à vos obligations de remboursement.
- du montant de capital que vous percevez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - Administration, contrôle, information de la société, 1 - La Société, h) Durée, de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

N° ADEME : FR200181_03KLJL-

SOMMAIRE

INTRODUCTION P3
1 - Renseignements sur les fondateurs
2 - Politique d'investissement de la SCPI
3- Risques en matière de durabilité
4 - Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP PARIBAS REIM FRANCE et au niveau de la SCPI
5 - Date de souscription par les fondateurs
6 - Responsabilité des associés.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS P3
1 - Composition du dossier de souscription
2 - Modalités de versement du montant des souscriptions
3 - Parts sociales :
a) Valeur nominale
b) Forme des parts
4 - Nombre minimum de parts à souscrire
5 - Lieux de souscription et de versement
6 - Jouissance des parts
7 - Rappel des conditions de l'ouverture du capital

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE..... P4
1 - Dispositions générales aux cessions :
a) Registre des transferts
b) Pièces à envoyer à la Société
c) Formulaire Annulation/Modification
d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
f) Droit d'enregistrement
g) Délai de versement des fonds
2 - Registre des ordres de vente :
a) Périodicité des prix d'exécution
b) Mode de transmission des ordres
c) Durée de validité d'un ordre de vente
d) Couverture des ordres
e) Exécution des ordres
f) Blocage du marché des parts
3 - Cession sans l'intervention de la Société de Gestion
4 – Cession sur le marché secondaire
5 – Cession à une *US Person*

CHAPITRE III – FRAIS P5
1 - Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
2 - Commissions perçues
b) Gestion
c) Cessions
d) Acquisition ou cession d'actifs

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE..... P5
1 - Régime des assemblées
a) Dispositions générales
b) Dispositions spécifiques – Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2 - Répartition des bénéfices
3 – Provisions pour gros entretien
4 - Conventions particulières
5 - Régime fiscal :
a)Revenus
b)Plus-values
6 - Modalités d'information :
a)Le rapport annuel
b)Les bulletins trimestriels d'information
7 - Démarchage

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE..... P10
1 - La Société
a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, h) Durée de la Société, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel et effectif, l) Capital maximum.
2 - Administration : Société de Gestion nommée a) Dénomination, b) Siège social, c) Bureaux et adresse courrier,
d) Nationalité, e) Forme juridique, f) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, g) Numéro d'agrément COB, h) Objet social, i) Montant et répartition du capital, j) Directoire de la Société de Gestion, k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
3 - Conseil de Surveillance de la SCPI
a)Attributions
b)Nombre de membres - durée de leur mandat
c)Composition du Conseil de Surveillance
d)Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.
4 - Commissaires aux comptes
Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF.
5 - Expert immobilier
6 - Médiation
7 - Information
Nom et adresse des personnes responsables de l'information relative à la Société.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

BNP PARIBAS a créé en 2003 une SCPI, dénommée AV HABITAT (la « **Société** » ou la « **SCPI** »), dont l'objet est placé dans le cadre des dispositions de l'article 31 bis du CGI, créé par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003 590, du 2 juillet 2003 (dispositif Robien). ANTIN VENDOME, devenue BNP Paribas Real Estate Investment Management – BNP Paribas REIM – en 2006, puis BNP Paribas REIM FRANCE en 2012 (la « **Société de Gestion** »), société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du groupe BNP Paribas gère au 31 décembre 2020 essentiellement 13 SCPI et 17 OPCI professionnels et 1 OPCI Grand Public. La valeur des actifs de ces sociétés est supérieure à 162 milliards d'euros détenus par près de 105 000 clients au 31 décembre 2020.

Le capital initial de la SCPI était de 763 000 € réparti entre :

Mme Isabelle Jacob-Nebout, MM. Yves Brenier, Eric Lentz, Jean-Henri Borreda, Eric Landrodie et Eric Lhospital, collaborateurs de la Banque Privée et de la Banque de Détail de BNP PARIBAS, M.Jacques Cérini, Directeur Général de la Banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE, chacun pour 10 parts et BNP PARIBAS pour 693 parts.

Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI s'élève à un montant de 44 613 000 € divisé en 44 613 parts de 1000 € de nominal réparties entre 929 associés.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux dispositions des articles 31 bis et 31-I-1°h) du CGI, le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis ou construits neufs à usage de résidence principale.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels. Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

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.

Afin de permettre d'offrir une rentabilité attrayante aux souscripteurs de la SCPI et d'assurer une diversification des investissements de la SCPI, des logements ont été acquis sur l'ensemble du territoire métropolitain, en privilégiant, selon la définition du "zonage" instaurée par les textes, les investissements dans les villes de plus de 50 000 habitants, de la troisième couronne parisienne, des zones littorales et frontalières, et pour une part plus faible, Paris intra-muros, les première et deuxième couronnes parisiennes, la côte d'azur et le pays genevois.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

3 – RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

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

4- DECLARATIONS DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITE AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM FRANCE ET AU NIVEAU DE LA SCPI

- **Au niveau de BNP Paribas REIM France**

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication du prospectus, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM France pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM France ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM France a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM France a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

- **Au niveau de la SCPI**

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, la SCPI est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion de la SCP, il est à cette date déclaré que la SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que la SCPI a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

5 - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

6 novembre 2003.

6 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Cette limitation de responsabilité résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un destiné à la Société et l'autre au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le dernier rapport annuel.

2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

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 la réalisation 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.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

Le nominal des parts est de 1 000 €.

b) Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de 10.

5 - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus par les agences de BNP PARIBAS, les autres réseaux distributeurs, ainsi que dans les bureaux de la Société de Gestion.

6 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7 - RAPPEL DES CONDITIONS DE L'OUVERTURE DU CAPITAL DU 2 JANVIER AU 20 JUILLET 2004 (prorogée jusqu'au 20 décembre 2004)

Montant nominal : 50 000 000 € au maximum, par l'émission de 50 000 parts nouvelles, destinée à porter le capital de 763 000 € à 50 763 000 €.

Prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 1 000 €
- Prime d'émission : 87 €
- Prix de souscription : 1 087 €

La commission de souscription incluse, de 87 € TTC, a été versée par la SCPI à la société de gestion.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

a) Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société et aux tiers.

b) Pièces à envoyer à la Société :

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un "mandat", qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion, auprès des agences de BNP PARIBAS et des autres réseaux distributeurs.

- Pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat, à défaut d'indication contraire, est indiquée dans le mandat d'achat.
- Pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies à l'article 2) c) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois).A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

c) Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire "Annulation/ Modification", qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la transaction.

e) La société ne garantit pas la revente des parts

f) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note), du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) avec un minimum de 25 € (article 674 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

g) Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

2 - REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE / MARCHE SECONDAIRE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des chats et des ventes tenu au siège de la Société.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix sont consultables sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr et/ou peuvent être communiqués par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone…).

a) Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, sur le site Internet www.reim.bnpparibas.fr et disponible par téléphone au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI, cette périodicité est trimestrielle et le prix d'exécution fixé le troisième mercredi du troisième mois de chaque trimestre à 12 h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi à 12h (après la parution des bulletins d'informations), dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et le site internet de la Société de Gestion.

Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b) Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par tout moyen en conformité avec la réglementation. Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

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

c) Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa réception (c'est-à-dire son premier horodatage). L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

d) Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, soit dans tous les cas au plus tard le mercredi à 12 heures.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

e) 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 vente inscrits 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.

f) Blocage du marché des parts

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

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3 - CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible, sous réserve de ne pas constituer une cession à une *US Person* (telle que définie ci-après).

La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

4 – CESSION A UNE US PERSON

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de toute *US Person* telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

CHAPITRE III – FRAIS

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

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, jetons de présence, le cas échéant, du Conseil

de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaire, de l'expert externe en évaluation, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc...

2 - COMMISSIONS PERÇUES PAR LE LIQUIDATEUR

Le Liquidateur est rémunéré par trois types de commissions :

a) Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, une rémunération correspondant à 10% HT (12% TTC au taux en vigueur en octobre 2016) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

Le Liquidateur prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

b) Commission de cession

- sur le marché des parts, une rémunération de 4% hors taxes, soit actuellement (octobre 2016) 4,80% toutes taxes comprises, assise sur le montant net de la transaction, décidée par l'Assemblée Générale constitutive du 14 novembre 2003.
- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 35 € hors taxes, soit actuellement (octobre 2016) 42 € toutes taxes comprises, par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes, soit actuellement (octobre 2016) 120 € toutes taxes comprises, par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

c) Commission de cession d'actifs immobiliers

Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25% hors taxes, soit actuellement (octobre 2016) 1,50% toutes taxes comprises, du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

a) Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqués en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.

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 est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

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

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5% du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 €.Si le capital est supérieur à 760 000 €, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4% pour les 760 000 premiers € ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 € ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 € ;
- 0,5% pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

b) Dispositions spécifiques – Cas des usufruitiers et des nus propriétaires

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

2 - RÉPARTITION DES RESULTATS

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, notamment la provision pour grosses réparations, ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a 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, à la condition qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

3 – PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

A compter du 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGE, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont *« les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».*

4 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

5 - RÉGIME FISCAL

a) Régime fiscal instauré par le régime « Robien »

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (février 2017) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La loi Urbanisme et Habitat crée une nouvelle déduction au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de SCPI.

La déduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI. Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

La déduction au titre de cet amortissement peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.

Toutefois, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est subordonné à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 31-I-1°h) du CGI au titre de l'amortissement Robien sont réunies et notamment:

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits ou acquis neufs au moyen de la souscription, pendant une période de neuf ans non meublés. Les locations doivent être faites à titre de résidence principale et respecter les plafonds de loyer fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution des revenus fonciers pour la quote-part revenant à chaque associé.

L'amortissement est égal à 8% pour les cinq premières années et à 2,5% pour les quatre années suivantes, d'une base égale à 95% du montant de la souscription. Par ailleurs, tant que la condition de loyer reste remplie, l'associé peut, par périodes de trois ans et pour une durée maximum de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5% de cette base (95% du montant de la souscription). Ainsi, pour une souscription de 10 870 €, l'amortissement porte sur 10 326,50 € et est égal à 826,12 € par an pendant les cinq premières années, et 258,16 € pour les années suivantes.

Le point de départ de cet amortissement est le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de neuf ans ou quinze ans, les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers

dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

L'acquisition de parts de SCPI

L'acquisition de parts de SCPI peut entraîner le paiement de droits d'enregistrement.

Les droits d'enregistrement ne sont applicables que dans le cas d'un achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire, que ce soit par l'intermédiaire du marché organisé par la société de gestion ou bien par une vente de gré à gré.

Lorsqu'ils sont dus, les droits d'enregistrement sont à la charge de l'acheteur et perçus par le Trésor Public.

Le montant des droits d'enregistrement dus lors de l'acquisition de parts de société à prépondérance immobilières est de 5% du prix d'exécution, avec un minimum de 25 €.

b) Revenus

Les revenus imposables des SCPI sont composés :

- des produits encaissés issus de la location des immeubles détenus,
- des produits financiers encaissés provenant de leurs participations dans des OPCI ou des placements de trésorerie,
- des plus-values réalisées de cessions d'immeubles.

Le régime de taxation dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values), de la qualité de l'associé (personne morale ou physique) et du lieu de résidence de l'associé (France, Union Européenne (UE), Espace Economique Européen (EEE), hors UE)

1. **Les revenus issus des produits locatifs**

La société de gestion détermine annuellement, pour chaque catégorie d'associés, le montant des revenus issus des produits locatifs imposables et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Associés personnes physiques résidentes de France et soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers

Les revenus générés par la société et imposables au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les loyers et autres produits locatifs ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses en- gagées par la société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes déductibles, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure…).

Le revenu imposable déterminé par la société de gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

- Régime du micro foncier :

Il s'applique aux associés dont les revenus bruts fonciers sont inférieurs à 15 000 €.

Ce régime est applicable aux contribuables qui perçoivent des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus en direct et aux contribuables percevant des revenus par l'intermédiaire de part de société civile immobilière (notamment de SCPI) s'ils perçoivent également des revenus fonciers en direct.

Dans ce cas, le revenu brut foncier est directement déclaré sur la déclaration 2042 après un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l'ensemble des charges engagées pour l'acquisition des revenus fonciers.

L'associé peut toutefois opter pour le régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant trois ans.

- Régime du réel

Il s'applique dans les cas où le régime du micro foncier n'est pas applicable ou lorsque le contribuable a opté pour le régime du réel.

Le contribuable peut dans ce cas déduire les intérêts des prêts et les frais liés à ces derniers contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI

Le résultat net foncier global est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Si le résultat net foncier est négatif, celui-ci est déductible du revenu global selon les modalités suivantes :

- La partie du déficit ne provenant pas des intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros
- La partie du déficit non imputable du revenu global (i.e les intérêts d'emprunts et la partie qui excède 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2016 un immeuble dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2026).

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2022), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et prélèvement de solidarité) au taux global de 15,5 %. (Taux en vigueur depuis le 01/07/2012).

La CSG est déductible à hauteur de 5,1% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

Ce revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (Contribution sociale généralisée CGS, Contribution pour le remboursement de la dette sociale CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et prélèvement de solidarité) au taux global de 15,5 %. (Taux en vigueur depuis le 01/07/2012).

La CSG est déductible à hauteur de 5,1% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

Associés personnes physiques non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20%.

Ce taux minimum de 20% ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

La déclaration d'impôt doit être déposée au service des impôts des particuliers non-résidents de Noisy le Grand.

Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur

Les sociétés, est comprise, dans leur résultat imposable.

Associés personnes morales non-résidents de France

Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des loyers, ces revenus sont imposables en France à l'impôt sur les sociétés.

2. Les revenus financiers

Associés personnes physiques résidents de France

Ces revenus sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Avant d'être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

Les produits financiers sont, sauf dispense, soumis à un prélèvement à la source au taux de 24 %.

Pour obtenir une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire les associés, qui remplissent les conditions de revenus, doivent faire parvenir à la société de gestion une attestation. Le formulaire peut être téléchargé via le lien suivant http://www.reim.bnpparibas.fr/upload/docs/application/pdf/2016-07/dispense_prelevements_pour_annee_fiscale_2017.pdf)

Ces prélèvements forfaitaires obligatoires constituent un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt à payer l'année suivante et, en cas d'excédent, restituable.

Les prélèvements sociaux applicables aux revenus financiers au taux de 15,5% sont retenus à la source pour les associés personnes physiques résidents de France.

La CSG est déductible à hauteur de 5.1% du revenu global imposable, l'année de son paiement.

La retenue effectuée au titre des prélèvements sociaux et, le cas échéant, au titre du prélèvement forfaitaire obligatoire, est opérée par la société de gestion qui en verse le montant à l'administration fiscale.

Associés personnes physiques non-résidents de France

Les revenus financiers ne sont en principe pas imposables en France.

Cependant, les produits financiers distribués aux actionnaires résident dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) font l'objet d'une retenue à la source en France au taux de 75%

Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est comprise dans leur résultat imposable.

Associés personnes morales non-résident de France

Les produits financiers de type intérêts ne sont pas soumis à une retenue à la source, sauf lorsqu'ils sont versés à une personne résidente d'un ETNC (dans ce dernier cas, le taux de retenue à la source est de 75%)

c) Plus-values

Plus-values sur cession d'immeubles :

En cas de vente d'un immeuble par une SCPI, les porteurs de parts sont redevables de l'impôt sur la plus-value.

Associés personnes physiques

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.

L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les plus-values sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,50 %.

Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, la base de la plus-value brute est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année,
- 4 % la 22ème année,

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour le calcul de prélèvements sociaux, la base de la plus-value est réduite d'un abattement dont le taux est fixé à :

- 1.65 % pour chaque année de détention de la 6ème à la 21ème année,
- 1.6 % la 22ème année,
- 9% pour chaque année de détention de la 23ème à la 30ème année,

de telle sorte que l'exonération est acquise à l'expiration d'une durée de 30 ans.

A noter que les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'associé.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le prix de cession par opération n'excède pas 15 000 euros.

Une taxe additionnelle est également perçue, à un taux compris entre 2 % et 6 %, lorsque la plus-value imposable excède 50 000 €.

En présence d'associés personnes physiques résidents hors de l'UE/EEE et dont la quote-part du prix de vente est supérieure à 150 000 euros, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

A noter que le montant des plus-values réalisées au cours de l'année doit également être reporté dans leur déclaration d'impôt sur le revenu.

Associés résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé, sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Aucun prélèvement n'est effectué par le notaire ou la société de gestion.

Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les personnes physiques, la société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente.

L'impôt est prélevé directement par le notaire lors de la vente de l'immeuble.

Ces dispositions conduisent la SCPI, à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire de 33.1/3%.

En présence d'associés personnes morales résidents hors de l'UE/EEE, la désignation par la SCPI d'un représentant fiscal est obligatoire.

Acompte sur liquidation

Durant la période de liquidation, des acomptes sur liquidation peuvent être distribués, ces revenus ont la nature de remboursement d'apport et ne sont donc pas soumis à l'impôt.

Plus-values sur cession de parts :

Associés personnes physiques

Pour les cessions de parts de SCPI la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandatée à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs, personnes physiques résidents ou non-résidents de France, de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Les mêmes abattements pour la durée de détention s'appliquent.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles y compris en ce qui concerne la surtaxe si la plus-value est supérieure à 50 000 €.

Pour les personnes physiques non résidentes de l'UE/EEE et si le prix de vente est supérieur à 150 000 euros, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la société qui font partie de l'actif professionnel, sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

Associés personnes morales non-résidents de France

Comme pour les associés personnes physiques, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui l'a mandatée à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, la société de gestion invite les vendeurs de parts, personnes morales non-résidentes de France, à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie dans ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Le régime des cessions de parts suit le même régime fiscal que les cessions d'immeubles.

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession des parts et le prix d'acquisition des parts majoré uniquement des frais d'acquisition réels.

Le taux d'imposition est identique à celui des cessions d'immeubles (i.e. 33,1/3%).

Pour les personnes morales non résidentes de l'UE/EEE la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire.

6 - MODALITÉS D'INFORMATION

a) Le rapport annuel

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

b) Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, l'état du patrimoine locatif.

7 - DÉMARCHAGE

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

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 investissements financiers, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'A.M.F. qui prévoit notamment que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'A.M.F., sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIÉTÉ

a) Dénomination sociale : AV HABITAT

b) Nationalité : Française

c) Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt Cedex

d) Bureaux et adresse courrier : 50 cours de l'Ile Seguin –CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

e) Forme juridique : AV HABITAT a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents, ainsi que par les statuts.

f) Lieu de dépôt des statuts : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.

g) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la société est immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°451 021 471.

h) Durée : elle est fixée à 13 années à compter de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

i) Objet social : la Société a pour objet, dans le cadre de l'article 31bis du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en France. Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires : -procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, -céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret n°2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

j) Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

k) Capital actuel : Le capital social s'élève à 44 613 000 € divisé en 44 613 parts de 1000 €.

l) Capital statutaire : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale constitutive du 14 novembre 2003 a donné à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond fixé par les statuts à 100 000 000 €, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

2 - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une Société de Gestion désignée par l'assemblée générale ordinaire et agréée par l'Autorité des marchés financiers.

a) Dénomination : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP Paribas REIM France)

b) Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

c) Bureaux et adresse courrier : 50 cours de l'Ile Seguin –CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

d) Nationalité : Française

e) Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

f) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés : n° 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE : 6832 A

g) N° d'agrément AMF : GP-07000031 du 1er juillet 2007

h) Objet social : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers

i) Capital : 4 309 200 € (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :
- BNP PARIBAS, 63,43%
- BNP PARIBAS REAL ESTATE, filiale à 100% de BNP PARIBAS, 36,57%

j) Directoire de la Société de Gestion

Président	M. Jean-Maxime JOUIS
Membres	Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
	M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage, et de l'Asset Management

k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion :

Président	M. Frédéric Janbon, CEO BNP Paribas Asset Management
Vice-président	Mme Nathalie Charles, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate
Membres	Mme Sylvie Fosseux-Freville, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal
	M. Guillaume Brateau, Directeur Commercial Banque Privée France
	CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances
	Mme Claire Roborel de Climens, Global Head of Private and Alternative investments BNP Paribas IFS Offering

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

a) Attributions :

Un Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat :

Il est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.

c) Composition du Conseil au 1er janvier 2020:

- M. Alain SENANEDSCH
Directeur du développement et des projets d'un groupe international d formation, Président,
- M. Patrick KONTZ
Retraité de la gendarmerie, Vice - Président

- M. Bernard BENITO
Consultant informatique,
- Mme Marie-Dominique BLANC-BERT
Responsable d'une association de consommateurs,
- M. Jean-Louis CAYROL
Consultant financier, Délégué général d'une association d'épargnants et formateur en audit interne,
- M. Jacques CERINI
Ancien directeur général d'une banque,
- M. Florian CHOLLET
Responsable du pôle pilotage et expertise de l'ingénierie patrimoniale d'une société d'assurances,
- M. Didier DAVID
Cadre dans le service de la coordination informatique et de maîtrise des risques à la direction du réseau de la Banque de France,
- M. Jean-Luc KLINGER
Chef d'entreprise, gérant de SCI, président de SAS ITEA,
- M. Dominique MAULEN
Notaire associé à Paris,
- M. André SOUESME
Cadre hors classe à la Direction du Contrôle Interne et des Risques Opérationnels de HSBC France,
- SCI MARCHILD
Société familiale représentée par M. Jean-Pierre MARTY (expert-comptable)

d)Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Pour pouvoir se porter candidat au conseil de surveillance, un associé doit posséder au minimum 10 parts

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Monsieur Edouard LEDUC, 95 rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris, a été nommé comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 3 juin 2009 et renouvelé, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 5 juin 2015, puis par l'assemblée générale du 8 juin 2021.
Monsieur Didier KLING, 41 avenue de Friedland, 75008 Paris, a été nommé comme Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 3 juin 2009 et renouvelé, pour une durée de six ans par l'assemblée générale du 5 juin 2015, puis par l'assemblée générale du 8 juin 2021.

5 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION, a été désignée à cette fonction par la société de gestion pour une durée de cinq ans après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale du 11 juin 2019, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

6 - MEDIATION

Pour toute interrogation ou mécontentement, le client peut saisir son conseiller ou la Société de Gestion par téléphone ou par courrier.

En cas de souscription dans le cadre d'un compte d'instruments financiers : Le client peut saisir le médiateur de l'AMF par écrit à l'adresse suivante : AMF, Service de la Médiation, à l'attention de Madame, le médiateur 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou directement sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Les litiges déjà soumis par le client au médiateur de l'AMF, ne pourront pas être examinés par le médiateur auprès de BNP Paribas.

7 - INFORMATION

La personne responsable de l'information est :

Madame Sandra THIBERVILLE
50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
Tél : +33 (0)1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :
M. Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 04-04 en date du 06 janvier 2004, actualisée le 1er janvier 2022.

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.

Note d'Information mise à jour 1er janvier 2023