

SCPI

Conditions générales au 01/01/2018

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

La Société Civile de Placements Immobiliers –SCPI- est une société d'investissements collectifs dont l'objet exclusif **est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif**. Sa stratégie d'investissement est définie dès la création de la société.

La SCPI perçoit des revenus locatifs et distribue chaque trimestre un dividende aux porteurs de parts sous la forme d'acomptes complétés le cas échéant par un solde en fin d'exercice.

Produit d'épargne émettant des parts dans le public, la SCPI est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui délivre un visa préalablement à toute offre de parts au public.

La SCPI est gérée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et est dotée d'un commissaire aux comptes.

Un conseil de surveillance désigné par l'assemblée générale ordinaire, est chargé d'assister la société de gestion.

Les porteurs de parts sont tenus régulièrement informés de l'évolution de leur placement par un bulletin trimestriel et par le rapport annuel.

L'assemblée générale réunit tous les associés, sans seuil minimum de détention de part. Les décisions sont prises à proportion des parts détenues, sans limitation, ni droit de vote préférentiel.

Il existe différentes catégories de SCPI dont deux principales :

- Les SCPI « classiques diversifiées » qui représentent environ 70 % de la capitalisation, sont investies en immobilier d'entreprise : bureaux, locaux d'activités PME/PMI, entrepôts, commerces. Elles privilégient rendement et diversification.
- Les SCPI « fiscales » investissent essentiellement dans le logement afin de bénéficier des avantages attachés aux différents dispositifs d'incitation à l'investissement locatif (exemples : Méhaignerie, Robien, Scellier, Malraux, Déficit foncier ou Pinel).

Certaines SCPI se sont spécialisées dans des types de locaux très précis comme « les murs de magasins »

Comment passer un ordre sur le marché des parts ?

I/- LE MARCHÉ PRIMAIRE

Les SCPI en capital variable

Dans une SCPI à capital variable, les souscriptions de parts nouvelles sont possibles à tout moment tant que le capital plafond de la SCPI n'est pas atteint. Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Les parts remboursées sont annulées.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

Les SCPI à capital fixe en augmentation de capital

Une augmentation de capital peut intervenir lors de la création d'une nouvelle SCPI ou pour une SCPI déjà existante.

Dans une SCPI à capital fixe en augmentation de capital, les souscriptions de parts nouvelles sont possibles à tout moment durant la période d'ouverture des souscriptions et tant que le capital maximum prévu par l'augmentation de capital de la SCPI n'est pas atteint.

II/- LE MARCHÉ SECONDAIRE

Les SCPI en capital fixe avec un marché secondaire

■ Marché de confrontation (avec intervention de la société de gestion)

Dans une SCPI à capital fixe, le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. Chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de vente, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

Les ordres d'achat doivent être exprimés à prix maximum ; les ordres de vente à un prix minimum.

- A la vente, la durée de l'ordre est d'un an qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.
- A l'achat la durée de validité peut être limitée. Amundi Immobilier a choisi une durée de trois mois non renouvelable sauf avis contraire du donneur d'ordre. Cette durée débute à compter de l'horodatage de l'ordre d'achat.

■ Marché de gré à gré (sans intervention de la société de gestion)

Tout associé souhaitant vendre ses parts a la faculté de rechercher lui-même un acquéreur. Les conditions sont alors librement débattues entre les intéressés.

Conformément à la clause d'agrément inscrite dans les statuts, il convient au préalable de transmettre à la société de gestion une demande d'agrément indiquant le nom, prénom et adresse du cessionnaire, le nombre de parts concernées et le prix offert.

L'agrément est acquis, soit après réponse positive de la société de gestion, soit à défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

L'inscription de la cession sur le registre des transferts s'effectue sur présentation à la société de gestion :

- d'un acte de cession de gré à gré dûment signé par le cédant et le cessionnaire
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement
- du paiement à Amundi Immobilier des frais de dossier (voir fiche « Conditions Financières »).

■ Pour les personnes en relation directe avec la Société de Gestion

- S'il s'agit d'un premier ordre

Si vous souhaitez entrer en relation avec Amundi Immobilier, sans intermédiaire, vous devrez nous adresser, en plus des « renseignements à fournir » figurant sur le mandat d'achat/bulletin de souscription, la fiche de connaissance du client remplie, datée et signée. Cette fiche est annexée au mandat d'achat/bulletin de souscription.

- Dans tous les cas

Pour passer un ordre d'achat/souscription ou un ordre de vente/retrait, vous devez remplir un « mandat d'achat/bulletin de souscription » ou un « mandat de vente/bulletin de retrait », disponible sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com dans l'offre « Clients Directs » ou auprès de la Société de Gestion. L'ordre d'achat/de souscription ou l'ordre de vente/retrait doit être adressé à l'adresse suivante :

AMUNDI IMMOBILIER
GESTION DES ASSOCIES
TSA 56003 – 26906 VALENCE CEDEX 9

○ Dépôt et couverture des fonds

Les textes prévoient que la Société de Gestion garantit la bonne fin des opérations. A ce titre elle peut :

- soit subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds
- soit fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

Pour tous les clients ne disposant pas d'un compte bancaire ouvert dans un des réseaux partenaires et dont les ordres sont transmis directement à la société de gestion, la Société de Gestion Amundi Immobilier demande que les fonds soient déposés avec l'ordre d'achat faute de quoi l'ordre ne sera pas pris en compte. Les fonds sont déposés sur le compte de la société concernée et ne sont pas rémunérés

L'ordre d'achat est horodaté dès que le dépôt des fonds est constaté dans les livres de la société.

Les fonds sont bloqués pendant toute la durée de validité de l'ordre (3 mois sauf avis contraire du donneur d'ordre). Ils sont utilisés pour assurer le règlement des parts acquises frais inclus.

Le montant des fonds exigés est indiqué dans le mandat d'achat et correspond au prix auquel l'ordre inscrit pourrait être exécuté en totalité, frais inclus.

■ Pour les personnes ayant un compte ouvert dans un des réseaux partenaires

Pour passer un ordre d'achat/souscription ou un ordre de vente/retrait, vous devez remplir un « mandat d'achat/bulletin de souscription » ou un « mandat de vente/bulletin de retrait », auprès de votre Conseiller habituel. L'ordre d'achat/de souscription ou l'ordre de vente/retrait sera adressé à la Société de Gestion par votre Conseiller.

Quelles sont les mentions obligatoires sur un ordre ?

■ Les ordres doivent obligatoirement comporter

SCPI A CAPITAL FIXE Marché secondaire		SCPI A CAPITAL VARIABLE OU EN AUGMENTATION DE CAPITAL Marché primaire	
Ordre de vente	Ordre d'achat	Bulletin de souscription	Bulletin de retrait
L'état civil complet du(des) donneur(s) d'ordre			
Le nombre de parts à céder	Le nombre de parts à acheter	Le nombre de parts à souscrire	Le nombre de parts à retirer
Le prix minimum de vente exprimé à l'euro près	Le prix maximum à l'achat hors frais exprimé à l'euro près	Le montant total à souscrire	Le montant total du retrait
	Le prix maximum à l'achat frais compris		La date et le prix d'acquisition d'origine des parts retirées
Signature(s) du(des) donneur(s) d'ordre			
Certification de la signature du(des) donneur(s) d'ordre par le Conseiller Copie de la Carte Nationale d'Identité			

D'une manière générale toutes les mentions figurant sur les ordres doivent être complétées.

■ Il y a perte de rang dans les cas suivants

Sur le marché primaire, les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites par lettre recommandée avec accusé réception et dans les modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre emporte la perte de rang dans le cas suivant :

Elément modifié	A la vente
Quantité	Augmentation du nombre de parts à vendre

Sur le marché secondaire, le donneur d'ordre peut, au moyen du formulaire réservé à cet effet.

- soit annuler son ordre, en l'indiquant formellement à la société de gestion sur le formulaire spécifique d'annulation d'ordre
- soit modifier son ordre tant au niveau du prix que des quantités, en le spécifiant sur le formulaire de modification d'ordre.

Conformément à l'instruction de l'AMF prise en application du règlement 2001-06, la modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte du rang dans les cas suivants :

Éléments modifiés	A l'achat	A la vente
Prix	Diminution	Augmentation
Quantité	Diminution	Augmentation
Sens de l'ordre	Vente	Achat

Quel est le cadre réglementaire ?

Le cadre réglementaire est défini par les textes suivants :

- Articles 422-1 à 42-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
- Articles L 214-50 et suivants du code monétaire et financier
- Article L 732-7 du Code Monétaire et Financier
- Décret 71-524 du 1er juillet 1971
- Article 8 du Code général de Impôts
- Article 239 septies du Code Général des Impôts
- Article 1832 et suivants du Code Civil

MENTIONS LÉGALES

AMUNDI IMMOBILIER 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France – www.amundi-immobilier.com
 Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille
 agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.