

# MY SHARE SCPI

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

A CAPITAL VARIABLE

---

## NOTE D'INFORMATION

### A DISPOSITION

### DU PUBLIC

---

Siège Social :  
15 Place Grangier  
21000 – Dijon

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- 1- Facteurs de risques
- 2- Renseignements sur les fondateurs de la Société
- 3- Politique d'investissement
- 4- Capital social
- 5- Variabilité du capital
- 6- Responsabilité des associés
- 7- Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum

## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

- 1- Parts sociales
- 2- Modalités de souscription et de versement
- 3- Conditions de l'offre au public

## II. MODALITES DE SORTIE

- 1- Retrait des associés
- 2- Dispositions générales relatives aux cessions
- 3- Organisation d'un marché secondaire

## III. FRAIS

- 1- Rémunération de la société de gestion
- 2- Autres rémunérations de la société de gestion

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1- Régime des assemblées
- 2- Répartition des bénéfices
- 3- Provisions pour gros entretien
- 4- Conventions particulières
- 5- Régime fiscal
- 6- Modalités d'information
- 7- Démarchage et publicité

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

- 1- La Société
- 2- Administration de la Société
- 3- Conseil de Surveillance
- 4- Commissaires aux Comptes
- 5- Expert immobilier
- 6- Dépositaire
- 7- Information – Responsabilité de la note d'information

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

# INTRODUCTION

## 1 – FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital pouvant aller jusqu'à la totalité du capital investi,
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que MY SHARE SCPI est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'assemblée générale des associés (l'« **Assemblée Générale** ») fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

## 2 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIETE

La Société MY SHARE SCPI (ci-après la « **Société** ») a été constituée le 20 décembre 2017 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « **SCPI** ») et dont la gestion a été statutairement confiée à VOISIN, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

MY SHARE SCPI a été constituée avec un capital initial de 765.000 euros, divisé en 5.100 parts de 150 euros de valeur nominale.

Une prime d'émission de 22 euros par part, soit 112.200 euros au global, a été versée par les associés fondateurs.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés	Parts	Capital social initial	Prime d'émission
M. BEACCO Primo	60	9 000 €	1 320 €
M. DEPOLLIER Jean-Luc	175	26 250 €	3 850 €
M. et Mme TAYAC Stéphane	120	18 000 €	2 640 €
M. et Mme MERAUD Nicolas	175	26 250 €	3 850 €
Mme DAILLY Sabine	175	26 250 €	3 850 €
LA MUTUELLE BOISSIERE	500	75 000 €	11 000 €
M. et Mme MARTINEZ Olivier	268	40 200 €	5 896 €
M. DE LIGNIVILLE Christophe	291	43 650 €	6 402 €
M. CHARRIER Gilles	146	21 900 €	3 212 €
Mme COTTERET Josiane	146	21 900 €	3 212 €
M. MACHET Benjamin	59	8 850 €	1 298 €
M. LAGORCE Mathieu	59	8 850 €	1 298 €
M. ROIG Denis	117	17 550 €	2 574 €
M. GONSARD Eric	146	21 900 €	3 212 €
Mme YDIER Emmanuelle	145	21 750 €	3 190€
M. et Mme LE SOUDER Jérôme	128	19 200 €	2 816 €
M. MARTIN-LAPRADE Jerome	291	43 650 €	6 402 €
M. DIDIER Davy	291	43 650 €	6 402 €
SC LE CHEMIN VERT	291	43 650 €	6 402 €
M. BESNARD Nicholas	291	43 650 €	6 402 €
M. LIETZ Frederic	175	26 250 €	3 850 €
M. et Mme DUTEIL Anthony	59	8 850 €	1 298 €
M. et Mme CUENCA Christian	59	8 850 €	1 298 €
M. JABOULEY Eric	30	4 500 €	660 €
M. DROUADAINE Gil	59	8 850 €	1 298 €
M. TARDIO Benjamin	59	8 850 €	1 298 €
Mme SARRAZIN Lucie	349	52 350 €	7 678 €
M. et Mme CORNILLEAU Bruno	291	43 650 €	6 402 €
M. LORTHIOIS Hervé	72	10 800 €	1 584 €
M. VEDIE DE LA HESLIERE Lionel	73	10 950 €	1 606 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 100</b>	<b>765 000 €</b>	<b>112 200 €</b>

### 3 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La Société est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de toute nature en France et en Europe.

Il sera constitué sur le moyen terme un patrimoine immobilier diversifié sur le plan économique et géographique :

- la localisation : Paris, Ile de France, Province, France, Europe ;
- la typologie : bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, résidences pour personnes âgées et étudiantes.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

MY SHARE SCPI pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

MY SHARE SCPI aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement sélective en fonction des opportunités de marché de chacun des segments immobiliers énoncés ci-dessus :

- en adoptant une stratégie d'investissement propre à dégager les objectifs de distribution de MY SHARE SCPI ; et
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI sans nuire à la valorisation des actifs du patrimoine.

Les investissements seront effectués en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ;
- la qualité technique des immeubles ;
- la qualité du locataire et sa sédentarité dans les locaux ; et
- les perspectives d'évolution de la zone et des valeurs locatives et vénales.

MY SHARE SCPI constituera au fur et à mesure de son développement, un patrimoine immobilier permettant une mutualisation des risques du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs ;
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro ; et
- d'une mutualisation locative.

Les décisions d'investissement dans certains actifs immobiliers pourront, sur décision de la Société de Gestion, faire l'objet d'analyses complémentaires à l'aide de modèles prédictifs et de comparateurs de données marché. Etant ici précisé que cette solution n'est pour l'instant opérationnelle uniquement pour les actifs situés en Ile de France.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, futures et forwards, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2019 a fixé ce montant maximum à 30% de la capitalisation de la

SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Elle a autorisé également la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

#### **4 – CAPITAL SOCIAL**

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 150 euros augmentée de la prime d'émission de 22 euros de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital social initial s'élève à 765.000 euros et il est divisé en 5.100 parts. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 20 décembre 2017 et sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé en assemblée générale mixte du 14 juin 2019 de fixer le capital social statutaire à CINQ CENT MILLIONS ET CENT EUROS (500.000.100 euros).

#### **5 – VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Chaque bulletin périodique d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Tout associé pourra se retirer de la Société, si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant et dans les limites édictées à l'article 9 des statuts (telles que précisées ci-dessous II Modalités de sortie) sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760.000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

## 6 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

**Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de 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.

## 7 – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximal à la date de constitution, soit 30.000.000 euros, devait être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 4.500.000 euros dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'était pas satisfaite, la SCPI devait être dissoute et tous les associés devaient être remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du RGAMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant de 6.277.200 euros représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 29 janvier 2018 par LCL.

La garantie bancaire ne pouvait être mise 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 des annonces légales obligatoires (le « **BALO** »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à LCL, 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 et les sommes à rembourser ; et
- qu'après la remise par la SCPI à LCL :
  - du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie bancaire est devenue automatiquement caduque, les quinze pour cent (15%) du capital social ayant été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes, les 16 et 17 octobre 2018 auprès de l'AMF et de LCL d'une attestation justifiant de ladite souscription.

# I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

## 1 – PARTS SOCIALES

### Valeur nominale

Le capital social est composé de parts sociales dont la valeur nominale est de 150 euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### Forme des parts

Les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés.

Des attestations de propriété de parts sociales pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

Les attestations nominatives devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute inscription de demande de retrait ou de cession sur les registres.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'une attestation, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du document en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette attestation de perte, une nouvelle attestation de propriété portant la mention « Duplicata » sera délivrée.

### Modalités du calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation : elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et d'assurer l'égalité entre les associés

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part augmentée de la prime d'émission.



Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l’Autorité des marchés financiers.

## **2 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

### Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier de souscription doit être remis à tout souscripteur. Il comprend :

- la note d’information en cours de validité ayant reçu le visa de l’AMF, et le cas échéant son actualisation
- les statuts de la SCPI
- le dernier rapport annuel
- le dernier bulletin périodique d’information
- le bulletin de souscription en trois exemplaires dont l’un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscriptions en cours.

Avec l’accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu’il a bien reçu l’ensemble des documents énoncés ci-dessus et procédera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

### Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et leur date d’entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d’émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu’à la date d’encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu’après encaissement de l’intégralité des fonds.

### Minimum de souscription

Trente (30) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

### Minimum de détention en cas de cession partielle

Trente (30) parts.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la SCPI, 15 Place Grangier – 21000 Dijon.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du sixième (6<sup>ème</sup>) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites et réglées en juillet 2019 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020

### **Classification des souscripteurs de parts de SCPI**

En application de la réglementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés et Instruments Financiers (MIF), VOISIN procède à la catégorisation de tous les souscripteurs de parts de SCPI. Par défaut, les souscripteurs de parts de SCPI sont considérés comme des « clients de détail ». Chaque souscripteur peut cependant demander un changement de cette classification en « client professionnel » sous réserve de répondre aux critères prévus par la réglementation

### **Restrictions**

#### **« US person »**

Aucune souscription de parts de MY SHARE SCPI ne pourra être réalisée par une « *US person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

## **3 – CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC**

### **Offre au public**

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 500 000 100 euros. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

### **Prix de souscription d'une part**

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 180 euros et se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 150 euros
- Prime d'émission : 30 euros <sup>1</sup>

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, soit 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) majoré le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

En effet, la commission de souscription actuellement de 10,20 % TTC supporte :

- des frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9% en exonération de TVA (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts)
- des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.

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

La date d'ouverture au public est le 16 mars 2018.

## Traitement préférentiel :

Les associés fondateurs bénéficient d'une prime d'émission réduite à 22 € compte tenu de frais de collecte de capitaux réduits au moment de la constitution.

## **II. MODALITES DE SORTIE**

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

-le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant ;

-la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

**La SCPI ne garantit ni la cession des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un acquéreur en cas de cession ou un souscripteur en cas de retrait, ou encore l'existence d'un fonds de remboursement si et seulement si l'assemblée générale de la SCPI a autorisé la mise en place d'un tel mécanisme, sur proposition de la Société de Gestion et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement de MY SHARE SCPI.**

### **1 – RETRAIT DES ASSOCIES**

#### Modalités de remboursement et effets du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait, des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de retrait effectif.

#### Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes:

-si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait,

le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait s'établit comme suit :

- Prix de souscription ..... 180,00 euros
- Commission de souscription de 10 % ..... - 18,00 euros
- soit..... 162,00 euros

-si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

### Fonds de remboursement

La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfiques affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

### Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

Dans ces conditions, la Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine de la SCPI et toute autre mesure appropriée.

En particulier, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF et selon les modalités décrites au paragraphe 3 du II de la présente notice.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire.

## **2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

### **La Société ne garantit pas la revente des parts.**

#### La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de la signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, nombre de parts cédées et prix de la transaction.

#### La cession de parts à un acquéreur non associé

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une « *US Person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois indiqué ci-dessus, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

#### Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

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

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les attestations représentatives des parts délivrées doivent être restituées à la Société de Gestion.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

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 signé par le titulaire des parts comportant 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.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

### Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *pro rata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

### Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit un forfait de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA, soit cent-vingt (120) euros pour une TVA à un taux de vingt (20) %) par cessionnaire.

### Délai de versement des fonds

Sous réserve que la cession ait été réalisée, le versement des fonds intervient directement entre les associés dans un délai d'un (1) mois, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la cession.

### Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

### Exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts.

Elle doit être motivée et l'associé concerné est entendu au préalable. Sont considérés comme des motifs d'exclusion :

- les manquements graves ou répétés aux obligations incombant aux associés, en ce compris les

- obligations d'information requises par la Société pour respecter ses propres obligations,
- la liquidation amiable,
- le redressement judiciaire,
- la liquidation judiciaire,
- l'acquisition de la qualité d'*US Person*.

Les parts appartenant aux associés exclus leur seront remboursées dans les conditions prévues à l'article II – 1. Retrait.

### **3 – ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE**

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 1 du II de la présente notice, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

#### Registre des ordres

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou le formulaire de modification -annulation des ordres, selon le cas.

Les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ).

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

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

## Couverture des ordres

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

## Périodicité des prix d'exécution

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

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier mardi de chaque mois à onze (11) heures ou le dernier jour ouvrable précédant si ce jour est un jour férié.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet ([www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)), au moins six (6) jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site internet suivant : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

## Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

## Mode de transmission des ordres

Une fois le formulaire d'ordre d'achat ou de vente est rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion, ou



l'adresser à un intermédiaire qui le transmette à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. 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.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

### Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *pro rata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

### Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge de l'acquéreur, de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

## **III. FRAIS**

### **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

#### -Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) majoré le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

En effet, la commission de souscription actuellement de 10,20 % TTC supporte :

- des frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs à hauteur de 9% HT en exonération de TVA (commission de souscription exonérée de TVA conformément à

l'article 261-C-1<sup>o</sup>e du Code général des impôts)

- des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.

-Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, soit actuellement une commission de 12 % TTC.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

La Société règle directement :

- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
- Les frais et honoraires du dépositaire,
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.
- Les assurances.
- Les impôts, droits et taxes divers.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

-Commission de cession

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge de l'acquéreur, de 5 % HT du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 6 % TTC.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire, soit actuellement un montant de cent vingt (120) euros TTC.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire, soit actuellement un montant de cent vingt (120) euros TTC.

-Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

En cas de cession d'un immeuble, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs

immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission sera égale à :

- 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5% et 10 % - soit actuellement 1,20 % TTC ;
- 1,25% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 % - soit actuellement 1,50 % TTC.

Elle a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit actuellement 1,20 % TTC, du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit actuellement 3 % TTC, du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

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

## **IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1 – REGIME DES ASSEMBLEES**

#### Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un 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,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'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.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

A défaut d'atteindre les quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ordinaire ou d'une Assemblée Générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq (5) % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent 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 résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires.

#### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant le jour de l'Assemblée.

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

## **2 – REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 232-11 du Code de commerce, 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 réserves 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, comme il est dit au § « Répartition des revenus. »

L'Assemblée peut, en outre, 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 effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

La Société de Gestion est également autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au cours d'un exercice.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus. »

### **3 – PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

### **4 – CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

### **5 – REGIME FISCAL**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la rédaction de la présente note d'information. Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin périodique d'information.

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

Pour les associés soumis au :

#### ***I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES***

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du Code général des impôts).

#### ***II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU***

Concerne notamment : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'art. 8 du Code général des impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et les dépenses payées par la Société (avant dotations aux comptes d'amortissements et de provisions).

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

#### **1 – Revenus fonciers**

##### Les associés résidents de France :

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que MY SHARE SCPI, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 Euros (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant trois ans et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée). Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) lorsque :

- ils sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue,
- le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 Euros.

Ces associés peuvent cependant opter pour le régime d'imposition de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

Concernant les revenus fonciers de source étrangère, le droit de les imposer est accordé à l'Etat de situation de l'immeuble en vertu des conventions fiscales bilatérales signées par la France.

Cependant, ces revenus sont :

- soit non compris dans l'assiette de l'impôt français mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France,
- soit compris dans l'assiette taxable en France mais dans ce cas un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus est accordé.

#### Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de :

20% applicable à la fraction du revenu net imposable inférieure à 27 519€ ;

30% applicable à la fraction du revenu net imposable supérieure à 27 519€.

Ces taux minimum ne s'appliquent 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 au taux de 20 % ou 30%.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

#### **Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :**

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières.

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente – pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source ;

Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus foncier (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé;

- **Principe** : le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.



- **Exception** : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## **2 – Revenus financiers**

### Les associés résidents de France :

L'essentiel des revenus de My Share SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com/espace-documentation](http://www.scpi-voisin.com/espace-documentation) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scpi-voisin.com/contact](http://www.scpi-voisin.com/contact).

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (cf. « 4 – Prélèvements sociaux »).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

### Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

### 3 – Plus-values

Ce régime s'applique aux associés résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts).

Les plus-values immobilières, qui ne peuvent pas bénéficier du prélèvement forfaitaire unique, sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Sur le prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22<sup>ème</sup> année de détention

Sur les prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22<sup>e</sup> année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

Ainsi l'exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La troisième loi de finances rectificative 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 Euros.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote.

Cette taxe spécifique est calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Ce régime s'applique :

- Lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l'acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote-part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

#### Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

#### Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

### **4 – Prélèvements sociaux forfaitaires**

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant ainsi :

- 9,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 7,50 % de prélèvement de solidarité sur les revenus du patrimoine et les produits de placement

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers),
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

### **5 – Impôt sur la fortune immobilière**

Il concerne les associés personnes physiques.

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a abrogé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, le seuil d'imposition de 1 300 000 € et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables à l'ISF.

L'assiette de l'IFI inclut l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités. Les parts de SCPI doivent donc être déclarées dans le patrimoine taxable à l'IFI en prenant en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

## **6 – MODALITES D'INFORMATION**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin périodique d'information et le rapport annuel.

### Bulletin périodique d'information

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire) ;
- les acomptes distribués ;
- l'évolution du patrimoine immobilier ;
- les mouvements de locataires. Il contient :
- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait 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 (prix, volume échangé, date)
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif (acquisitions et cessions du trimestre, taux d'occupation en moyenne trimestrielle, encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel, les vacances locatives).

Si une Assemblée Générale s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin périodique d'information indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

Conformément à l'article 422-227 du RGAMF, le rapport de gestion soumis à l'Assemblée Générale

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 :
  - ✓ acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  - ✓ présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
  - ✓ indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée;
- 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 : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
- de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

## **7 – DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des personnes visées à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article 422-221 du RGAMF, la SCPI peut recourir à tout procédé de publicité afin de procéder au placement de ses parts dans le public, à condition que soient indiqués :

- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la présente note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

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

### 1 – LA SOCIETE

<b>Dénomination sociale</b>	MY SHARE SCPI
<b>Siège social</b>	15 Place Grangier – 21000 DIJON
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier, les articles R. 214-132 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous textes subséquents et ses statuts.
<b>N° de RCS</b>	834 460 156
<b>Objet social</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
<b>Durée de la société</b>	quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	L'année sociale commence le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à douze (12) mois et se terminera le 31 décembre 2018.
<b>Capital social initial</b>	765 000 euros
<b>Capital maximum statutaire</b>	500 000 100 euros

### 2 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La société MY SHARE COMPANY, société par actions simplifiée au capital de 125.000 €, dont le siège social est 10 avenue George V – 75008 - Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 045 882 est désignée, sous condition suspensive de la notification par LRAR à la Société dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de constitution de la Société (le « **Délai de Notification** ») de son agrément en qualité de société de gestion de portefeuille autorisée à gérer des SCPI en application de l'article L.532-9 du code monétaire et financiers par l'Autorité des Marchés Financiers comme Société de Gestion (la « **Notification d'Agrément** ») pour une durée indéterminée..

VOISIN, Société à actions simplifiée, au capital de 349 400 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 15 Place GRANGIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion (i) pour une durée qui expirera à la date de Notification d'Agrément si elle intervient dans le Délai de Notification ou (ii) à défaut de Notification d'Agrément, dans le Délai de Notification, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Dès l'obtention de son agrément, VOISIN démissionnera de son mandat de société de gestion et la société MY SHARE COMPANY deviendra société de gestion de la Société.**

<b>Dénomination</b>	VOISIN
<b>Siège social</b>	15 Place Grangier – 21000 DIJON
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par Action Simplifiée
<b>N° de RCS</b>	DIJON 310 057 625
<b>Objet social</b>	Prestation de services immobiliers
<b>Capital social</b>	349.400 euros
<b>Répartition du capital</b>	FONCIERE ATLAND : 100 %
<b>Direction</b>	Jean-Christophe ANTOINE, Président du Directoire / Alexandre CLAUDET, Directeur Général – membre du Directoire
<b>Agrément délivré par l'AMF</b>	GP-14000026 à effet du 22/07/2014

### 3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance de la Société (le « **Conseil de Surveillance** ») est chargé d'assister la Société de Gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

**Président :**  
Benjamin TARDIO

**Membres :**  
Éric JABOULEY  
Anthony DUTEIL  
Gil DROUADAINÉ  
Christian CUENCA  
Christophe de LIGNIVILLE  
Mathieu LAGORCE  
Primo BEACCO

#### **4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La société AGM AUDIT LEGAL, 3 avenue de Chalon – 71380 – SAINT MARCEL a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### **5 – EXPERT IMMOBILIER**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy les Moulineaux Cedex, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### **6 - DEPOSITAIRE**

##### **Nomination du dépositaire**

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 a nommé en qualité de dépositaire : Société Générale, société anonyme au capital de 1.009.641.917,50 EUR dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### **7 – INFORMATION - RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Personnes responsables de l'information relative à la société MY SHARE SCPI : Madame Rachèle KRUMM – VOISIN – 15 Place Grangier – 21000 – DIJON (e-mail : contact@scpi-voisin.com)

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M Jean-Christophe ANTOINE – Président du Directoire de VOISIN.



## **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier,

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information

le visa SCPI n° 18-02 en date du 16 février 2018

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.