Instruction AMF

DOC-2019-04

Plan-type de la note d’information des sociétés civiles de placement immobilier

Ce document constitue l’annexe I de l’instruction AMF DOC-2019-04 - Sociétés civiles de placement immobilier, sociétés d’épargne forestière et groupements forestiers d’investissement

**Introduction**

* Mention indiquant si la SCPI est :
* à capital variable ;
* à capital variable avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits ;
* à capital fixe.
* Renseignements sur les fondateurs ;
* Objectif et politique d’investissement de la SCPI comprenant notamment :

La description des types d’actifs dans lesquels la SCPI peut investir, des techniques qu’elle peut employer et de tous les risques associés, des éventuelles restrictions à l’investissement applicables, des circonstances dans lesquelles la SCPI peut faire appel à l’effet de levier, des types d’effets de levier[[1]](#footnote-1)et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés, des éventuelles restrictions à l’utilisation de l’effet de levier, ainsi que le niveau de levier maximal que la société de gestion est habilitée à employer pour le compte de la SCPI.

* La description des procédures pouvant être mises en œuvre par la SCPI pour changer sa stratégie d’investissement ou sa politique d’investissement ;
* La date de souscription par les fondateurs ;
* Responsabilité des associés ;
* Principaux facteurs de risques pour les investisseurs ;
* Une description de la procédure d’évaluation de la SCPI et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer ;
* Une description des principales conséquences juridiques de l’engagement contractuel pris à des fins d’investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l’existence ou non d’instruments juridiques permettant la reconnaissance et l’exécution des décisions sur le territoire de la République française.

**Chapitre Ier - Conditions générales de souscription des parts**

* composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur ;
* modalités de versement du montant des souscriptions ;
* parts sociales :
* valeur nominale,
* …
* forme des parts ;
* nombre minimum de parts à souscrire ;
* lieux de souscription et de versement ;
* jouissance des parts ;
* détail des conditions de la première souscription ouverte au public (mention de la garantie bancaire et de ses conditions de mise en jeu) ;
* une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs et, dès lors qu’un investisseur bénéficie d’un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d’un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d’investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l’indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI ;

**Chapitre II - Modalités de sortie**

* dispositions générales aux cessions :
* registre des transferts,
* pièces à envoyer à la société,
* date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus,
* indication que la société ne garantit pas la revente des parts,
* droit d'enregistrement,
* délai de versement des fonds ;
* registre des ordres de vente :
* périodicité des prix d’exécution,
* mode de transmission des ordres,
* couverture des ordres,
* blocage du marché des parts ;
* retrait des associés :
* description de la gestion du risque de liquidité de la SCPI, y compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes de remboursement avec les investisseurs et effets du retrait[[2]](#footnote-2),
* prix,
* blocage des retraits.

**Chapitre III – Frais**

Pour assurer une bonne information du public, il importe que le maximum de frais soient couverts par des commissions forfaitaires.

Les taux, bases de calcul ou montants forfaitaires sont clairement précisés.

La société de gestion est rémunérée par les commissions suivantes, dans les conditions de l’article 422-224 du règlement général de l’AMF :

* une commission de souscription ;
* une commission de cession ou de retrait;
* une commission de gestion ;
* une commission d’acquisition ou de cession d’actifs immobiliers ;
* une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

 A titre d’exemple, les commissions doivent normalement couvrir :

* en ce qui concerne la commission de souscription, les frais de recherche et d'investissement des capitaux ;
* en ce qui concerne la commission de gestion, les frais de personnel, de siège social ;
* certains frais n'entrant pas normalement dans la commission de gestion (assurances, honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, frais d'organisation des assemblées générales et des conseils de surveillance, frais d’information des associés, frais de valorisation comptable des fonds, frais de recherche de locataires) peuvent être exclus du champ de cette commission ;
* en ce qui concerne la commission de cession (hors droits d’enregistrement)/retrait perçue par la société de gestion, l’organisation du marché des parts et la tenue de registre).

La société de gestion précise bien les frais qui sont couverts par les commissions de gestion et ceux qui n’entrent pas dans la commission de gestion.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

**Chapitre IV - Fonctionnement de la société**

* régime des assemblées générales des associés ;
* dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux ;
* conventions particulières, engagement de faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la gérance ;
* régime fiscal :
* Revenus,
* plus-values ;
* modalités d’information :
* le rapport annuel,
* les bulletins semestriels d’information,
* les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l’article 421-34 du règlement général de l’AMF (ou de son équivalent, transposant les paragraphes 4 et 5 de l’article 23 de la directive AIFM, dans le droit applicable à la société de gestion).

**Chapitre V - Administration, contrôle, information de la société, acteurs**

**1) La société**

Dénomination sociale, nationalité, siège social, forme juridique, lieu de dépôt des statuts, n° du registre du commerce et des sociétés, durée de la société, objet social, exercice social, capital initial, capital statutaire, capital effectif.

**2) Conseil de surveillance**

* attributions ;
* nombre de membres ;
* durée de leur mandat ;
* composition du conseil ;
* renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.

**3) Autres acteurs**

 **Administration : société de gestion nommée**

* dénomination, siège social, nationalité, forme juridique, numéro du registre du commerce et des sociétés ;
* objet social ;
* montant et répartition du capital ;
* conseil d'administration, direction ;
* numéro de l'agrément délivré par l’AMF ;
* description des obligations de la société de gestion ;
* lorsque la SCPI est gérée par une société de gestion agréée conformément à la directive 2011/61/UE, décrire, conformément au IV de l’article 317-2 du règlement général de l’AMF (ou sa disposition équivalente, transposant le paragraphe 7 de l’article 9 de la directive 2011/61/UE, dans le droit applicable à la société de gestion), la manière dont la société de gestion respecte les exigences afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI ;
* description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion, l’identification du délégataire et tout conflit d’intérêts susceptible de découler de ces délégations.

**Identification du dépositaire et de ses obligations**

* nom du dépositaire, description de ses obligations
* description de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l’identification du délégataire et tout conflit d’intérêts susceptible de découler de ces délégations.

**Commissaires aux comptes**

* nom, prénom, adresse, qualité du ou des commissaires aux comptes, description de ses obligations ;
* date et durée de la nomination.

**Expert externe en évaluation**

* nom, prénom, adresse, rappel des obligations réglementaires
* date et durée de la nomination.

**Description de tout autre prestataire de services**

**4) Information**

* Nom, adresse et numéro de téléphone de la personne responsable de l'information relative à la SCPI.

\*

\* \*

Visa de l’Autorité des marchés financiers :

**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 n°... en date du ... .**

**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.**

1. Dans les conditions de l’article 422-225 du règlement général de l’AMF [↑](#footnote-ref-1)
2. Par modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement on entend la création le cas échéant d’un fonds de remboursement au sens de l’article 422-231 du règlement général de l’AMF. [↑](#footnote-ref-2)