INSTRUCTION AMF

DOC-2019-04

SOCIETES CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER, SOCIETES D'EPARGNE FORESTIERE ET GROUPEMENTS FORESTIERS D'INVESTISSEMENT

Textes de référence : articles 422-189 à 422-249-5 du règlement général de l'AMF.

Table des matières

1. OFFRE AU PUBLIC DES PARTS DE SCPI, de SEF et de GFI 4
1.1. Dispositions communes à toute opération 4
1.1.1. La note d'information visée 4
1.1.2. Le DIC PRIIPS 5
1.1.3. Le bulletin de souscription 5
1.2. Dispositions particulières à la première opération 5
1.2.1. Dépôt du dossier 5
1.2.2. Délivrance du visa 5
1.3. Dispositions particulières aux augmentations de capital 6
1.4. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI gérés par des sociétés de gestion de portefeuille agréées conformément à la directive 2011/61/UE – Procédure de commercialisation 6
1.5. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI agréés au titre du règlement sur les fonds européens d'investissement à long terme (ELTIF) 6
2. Cession des parts sur le registre des ordres des SCPI, des SEF et des GFI 8
2.1. Les ordres 8
2.2. Mode de transmission des ordres 8
2.3. Inscription des ordres 8
2.4. Couverture des ordres 9
3. Informations à fournir aux associés et à l'AMF 9
3.1. Informations à fournir aux associés 9
3.1.1. Le bulletin semestriel d'information des SCPI, des SEF et des GFI 9
3.1.2. Le rapport annuel des SCPI, des SEF et des GFI 10
3.1.3. Informations mises à la disposition des investisseurs 10

3.2. Informations à communiquer à l'AMF 12
3.2.1. Les documents fournis aux associés 12
3.2.2. Les comptes annuels de la société de gestion et son rapport de gestion 12
3.2.3. Les informations statistiques 12
3.2.4. Les valeurs de réalisation et de reconstitution 12
3.2.5. Notification à l'AMF de l'existence des sommes qui n'ont pas pu être versées à des associés d'une SCPI, d'une SEF ou d'un GFI liquidé 12
4. L'EXPERT 13
4.1. Identification de l'/des expert(s) 13
4.2. Méthodes utilisées pour l'expertise du patrimoine locatif de la SCPI et pour l'expertise du patrimoine forestier de la SEF ou du GFI 13
4.3. Convention entre l'expert et la SCPI ou convention entre l'/les expert(s) et la SEF ou le GFI 13
4.4. Rapport annuel de l'/des expert(s) 13
5. Fusion entre SCPI, SEF ou GFI 15
6. Fusion entre société(s) d'épargne forestière et groupement(s) forestier(s) 15
~~1. OFFRE AU PUBLIC DES PARTS DE SCPI, de SEF et de GFI ..... 3~~
~~1.1. Dispositions communes à toute opération ..... 3~~
~~1.1.1. La note d'information visée ..... 3~~
~~1.1.2. Le DIC PRIIPS ..... 3~~
~~1.1.3. Le bulletin de souscription ..... 4~~
~~1.2. Dispositions particulières à la première opération ..... 4~~
~~1.2.1. Dépôt du dossier ..... 4~~
~~1.2.2. Délivrance du visa ..... 4~~
~~1.3. Dispositions particulières aux augmentations de capital ..... 5~~
~~1.4. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI gérés par des sociétés de gestion de portefeuille agréées conformément à la directive 2011/61/UE – Procédure de commercialisation ..... 5~~
~~1.5. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI agréés au titre du règlement sur les fonds européens d'investissement à long terme (ELTIF) ..... 5~~
~~2. Cession des parts sur le registre des ordres des SCPI, des SEF et des GFI ..... 7~~
~~2.1. Les ordres ..... 7~~
~~2.2. Mode de transmission des ordres ..... 7~~
~~2.3. Inscription des ordres ..... 7~~
~~2.4. Couverture des ordres ..... 7~~
~~3. Informations à fournir aux associés et à l'AMF ..... 8~~

3.1. Informations à fournir aux associés 8
3.1.1. Le bulletin semestriel d'information des SCPI, des SEF et des GFI 8
3.1.2. Le rapport annuel des SCPI, des SEF et des GFI 8
3.1.3. Informations mises à la disposition des investisseurs 9
3.2. Informations à communiquer à l'AMF 11
3.2.1. Les documents fournis aux associés 11
3.2.2. Les comptes annuels de la société de gestion et son rapport de gestion 11
3.2.3. Les informations statistiques 11
3.2.4. Les valeurs de réalisation et de reconstitution 11
4. L'EXPERT 11
4.1. Identification de l'/des expert(s) 11
4.2. Méthodes utilisées pour l'expertise du patrimoine locatif de la SCPI et pour l'expertise du patrimoine forestier de la SEF ou du GFI 12
4.3. Convention entre l'expert et la SCPI ou convention entre l'/les expert(s) et la SEF ou le GFI12
4.4. Rapport annuel de l'/des expert(s) 12
5. Fusion entre SCPI, SEF ou GFI 13
6. Fusion entre société(s) d'épargne forestière et groupement(s) forestier(s) 14

Sauf précision contraire, le terme « société de gestion » désigne dans cette instruction la société de gestion de portefeuille agréée en France[1] ou la société de gestion agréée dans un autre Etat membre que la France.

Le terme « GFI » désigne dans cette instruction les groupements forestiers d'investissement mentionnés au II de l'article L. 331-4-1 du code forestier.

La présente instruction n'est pas applicable lorsque la SCPI, la SEF ou le GFI procède à une offre public de ses parts mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier[2].

1. OFFRE AU PUBLIC DES PARTS DE SCPI, DE SEF ET DE GFI

1.1. Dispositions communes à toute opération

La SCPI, la SEF ou le GFI ne peut faire offre au public de ses parts que si une note d'information visée par l'AMF, un document d'information clé au sens du règlement n° 1286/2014 « sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance » du 26 novembre 2014, dit « DIC PRIIPS », et un bulletin de souscription ont été établis.

Pour toute opération et toute modification significative de la note d'information, la société de gestion remplit et adresse à l'AMF la fiche de demande de visa qui figure en annexe V de la présente instruction.

Aux fins du présent paragraphe, il est précisé que l'introduction de la prise en compte de critères extra-financiers dans la gestion n'affectant pas *significativement* le profil de risque et de rendement de la SCPI ne requiert pas un nouveau visa de la note d'information. Dans tous les cas, la prise en compte ou la modification de ces critères implique en amont la saisie et l'envoi du formulaire figurant en annexe VI de la présente instruction.

1.1.1. La note d'information visée

Le projet de note d'information présenté selon le schéma figurant en Annexe 1 pour les SCPI, en Annexe 1 bis pour les SEF ou en Annexe I ter pour les GFI est déposé à l'AMF.

Après examen du projet de note d'information, les services de l'AMF font connaître à la société de gestion les points sur lesquels les informations sont à compléter.

Le visa est notifié par lettre aux dirigeants de la société de gestion. Après notification du visa, la société de gestion adresse la note d'information à l'AMF.

La note d'information visée est actualisée pour toutes modifications significatives des informations qu'elle comporte. Le projet d'actualisation est soumis à l'AMF qui y appose un visa.

Les sociétés de gestion mettent à jour les notes d'information des SCPI, des SEF ou des GFI visées par l'AMF à compter du 23 octobre 2019[3] en actualisant les références législatives et réglementaires mentionnées dans

[1] Qu'elle soit soumise au titre Ier bis ou au titre I quater du livre III du règlement général de l'AMF
[2] C'est-à-dire l'offre de parts qui s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés.
[3] Date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2019-1067 du 21 octobre 2019 modifiant les dispositions relatives aux offres au public de titres

l'encadré relatif au visa conformément à la mise à jour de la présente instruction en date du 5 mars 2021, à la prochaine occasion de mise à jour des notes d'information et au plus tard le 1er septembre 2021.

1.1.2. Le DIC PRIIPS

Le projet de DIC PRIIPS est déposé à l'AMF en même temps que le projet de note d'information.

Après notification du visa, la société de gestion adresse le DIC PRIIPS à l'AMF.

1.1.3. Le bulletin de souscription

Le bulletin de souscription doit énoncer clairement :

- la dénomination sociale suivie, le cas échéant, du sigle de la société ;
- la forme de la société ;
- le montant du capital social ;
- l'objet social indiqué sommairement ;
- le montant et les modalités de l'augmentation de capital ;
- les nom, prénom usuel et domicile du souscripteur ;
- le nombre des titres souscrits par lui ;
- la mention de la remise au souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF de la note d'information et du DIC PRIIPS ;
- la mention de la remise au souscripteur d'une copie sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF du bulletin de souscription.

1.2. Dispositions particulières à la première opération

1.2.1. Dépôt du dossier

Les fondateurs de la SCPI, de la SEF, du GFI ou les dirigeants de sa société de gestion déposent, en même temps que le projet de note d'information, un dossier comprenant :

- la fiche de demande de visa qui figure en annexe V de la présente instruction ;
- les statuts ou projets de statuts de la SCPI, de la SEF ou du GFI;
- une note exposant les caractéristiques de la SCPI, de la SEF ou du GFI (fonctionnement, patrimoine, clientèle...) ;
- une note fournissant des renseignements détaillés sur les fondateurs ;
- la présentation des commissaires aux comptes pressentis ;
- le projet de bulletin de souscription ;
- le dossier d'acceptation de la candidature de l'expert établi conformément au paragraphe 4 de la présente instruction ;
- le projet de garantie bancaire ;
- le projet de DIC PRIIPS.

La garantie délivrée par l'établissement bancaire au profit de la SCPI, de la SEF ou du GFI, établie sur papier à en-tête d'un établissement bancaire, doit comporter au moins :

- le montant pour lequel la banque est engagée ;
- la date de la signature du contrat ;
- la date de début de la garantie, c'est-à-dire la date d'ouverture de la souscription au public ;
- la date d'extinction de la garantie ;
- les conditions financières ;
- les conditions de mise en jeu.

1.2.2. Délivrance du visa

La délivrance du visa est conditionnée au dépôt des pièces suivantes :

- la note d'information sous sa forme définitive ;

- les statuts signés ;
- le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive ayant nommé le conseil de surveillance, le commissaire aux comptes et ayant accepté la candidature de l'expert ;
- l'attestation de dépôt des fonds constituant le capital souscrit par les fondateurs ;
- une copie de la garantie bancaire délivrée à la société ;
- le bulletin de souscription sous sa forme définitive ;
- l'extrait K-Bis de la SCPI, de la SEF ou du GFI ;
- la copie de la convention établie avec le dépositaire de la SCPI, de la SEF ou du GFI.

1.3. Dispositions particulières aux augmentations de capital

Dans le cadre d'une augmentation de capital, les fondateurs de la SCPI, de la SEF, du GFI ou les dirigeants de la société de gestion déposent, en même temps que le projet de note d'information une déclaration écrite :

- attestant qu'il n'existe pas de demande de retrait au de cession non satisfaite à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ;
- indiquant le montant que la SCPI, la SEF ou le GFI à capital fixe souhaite collecter et précisant comment il entend collecter le montant indiqué;
- mentionnant l'écart entre le prix de souscription d'une part de SCPI, de SEF ou de GFI et la valeur de reconstitution ramenée à une part.

1.4. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI gérés par des sociétés de gestion de portefeuille agréées conformément à la directive 2011/61/UE – Procédure de commercialisation

Lorsque la SCPI, la SEF ou le GFI est géré par une société de gestion de portefeuille agréée en France conformément à la directive 2011/61/UE[4] , cette dernière doit respecter les articles 421-1 et 421-13 du règlement général de l'AMF préalablement à la commercialisation en France, respectivement, auprès de clients professionnels et de clients non professionnels.

Le délai maximum de vingt jours ouvrables mentionné à l'article 421-2 du règlement général de l'AMF pour indiquer à la société de gestion de portefeuille si elle peut commencer à commercialiser la SCPI, la SEF ou le GFI auprès de clients professionnels s'applique également à la demande de commercialisation auprès de clients non professionnels. Dans l'hypothèse où la procédure de commercialisation est réalisée en même temps que la demande de visa, ce délai commence à courir à partir de la date de délivrance du visa sous réserve de la complétude du dossier. Si le dossier est complet et conforme, la notification de commercialisation en France sera délivrée avec la délivrance du visa.

1.5. Dispositions spécifiques applicables aux SCPI, aux SEF et aux GFI agréés au titre du règlement sur les fonds européens d'investissement à long terme (ELTIF)

La SCPI, la SEF ou le GFI qui respecte les conditions du règlement (UE) 2015/760 du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme (dit règlement ELTIF) peut déposer une demande d'agrément auprès de l'AMF.

[4] La valeur totale des actifs des FIA gérés, calculée conformément à l'article 2 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, est supérieure aux seuils fixés à l'article R. 532-12-1 du code monétaire et financier ou, lorsqu'elle est inférieure mais la société de gestion de portefeuille a opté pour l'application intégrale de la directive 2011/61/UE.

Le dossier d'agrément transmis à l'AMF en vue de l'obtention de l'agrément ELTIF de la SCPI, de la SEF ou du GFI comprend la fiche de demande d'agrément de fonds d'investissement à long terme (ELTIF) disponible sur le site internet de l'AMF (hyperlien disponible ici).

Remarques :
Si l'agrément ELTIF est demandé en même temps que la demande de visa pour l'offre au public d'une SCPI, d'une SEF ou d'un GFI, les deux demandes seront traitées simultanément par l'AMF et l'agrément ELTIF ne pourra être accordé qu'une fois le visa obtenu, conformément au paragraphe 1 de la présente instruction.

Le tableau ci-dessous présente les modifications susceptibles d'intervenir en cours de vie d'une SCPI, d'une SEF ou d'un GFI propres à l'agrément ELTIF :

Modifications spécifiques liées à l'agrément ELTIF	**Agrément AMF**	**Information de l'AMF 1 mois avant**
Obtention de l'agrément ELTIF pour une SCPI, une SEF ou un GFI existant	x	
Transformation	Une SCPI, une SEF ou un GFI agréé Eltif n'est pas autorisé à se transformer en placement collectif ne relevant pas du règlement Eltif	
Société de gestion		x
Objectif et politique d'investissement		x
Dépositaire		x
Commissaire aux comptes		x
Fiscalité (sauf en cas de réglementation nouvelle applicable sans délai) – en cas de suppression d'un dispositif fiscal		x
Un changement des statuts relatif aux paramètres déterminant le niveau minimum d'actifs liquides[5] et/ou le pourcentage maximum de plafonnement des rachats en fonction des actifs liquides		x
Un changement des statuts lié au marché secondaire		x
La politique d'endettement		x
Eléments de la politique de remboursement mentionnés au deuxième paragraphe de l'article 4 du règlement délégué (UE) 2024/2759 de la Commission du 19 juillet 2024		x

[5] Au sens de l'article 9.1 b) du Règlement (UE) 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme.

Remarques :

- En cas de modification qui nécessite un visa au titre du paragraphe 1-1 concomitante à une demande d'agrément Eltif, la SCPI, la SEF ou le GFI dépose concomitamment dans un seul dossier la demande de visa de la SCPI, de la SEF ou du GFI et la demande d'agrément ELTIF ;
- Sans préjudice des modifications communiquées à l'AMF conformément au tableau ci-dessus, toute modification de la documentation constitutive du dossier d'agrément devra être immédiatement notifiée à l'AMF conformément à l'article 5 du règlement ELTIF. Il est procédé à la notification via la transmission de la version définitive du document à l'AMF ;
- La colonne « Information de l'AMF 1 mois avant (pour les ELTIF de détail) » vaut pour l'application du présent article et ne dispense pas la société de gestion de la communication par exemple à l'AMF des modifications substantielles dans le cadre du passeport commercialisation auprès de clients professionnels en vertu de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil.

2. CESSION DES PARTS SUR LE REGISTRE DES ORDRES DES SCPI, DES SEF ET DES GFI

2.1. Les ordres

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les informations prévues dans les formulaires types figurant à l'Annexe II de la présente instruction.
Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

2.2. Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire.

Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

La société de gestion précise sur les formulaires types de l'Annexe II les moyens de transmission qu'elle accepte, parmi ceux mentionnés ci-après :

- lettre avec avis de réception ;
- télécopie avec envoi d'un accusé de réception ;
- internet si la preuve de la réception du message peut être apportée ;
- téléphone, avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

Les ordres d'annulation et de modification sont soumis à ces mêmes modalités de transmission.

2.3. Inscription des ordres

Les ordres sont horodatés avant de procéder à leur inscription sur le registre. Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat, et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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.

2.4. Couverture des ordres

En application de l'article 422-208 du règlement général de l'AMF, la société de gestion peut recevoir, pour les ordres d'achat, des fonds du donneur d'ordre sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, de la SEF ou du GFI.

Le montant des fonds exigé par la société de gestion est indiqué dans le mandat ; il ne peut être supérieur au prix auquel l'ordre inscrit pourrait être exécuté en totalité, frais de transaction inclus.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture peut être utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

3. INFORMATIONS A FOURNIR AUX ASSOCIES ET A L'AMF

3.1. Informations à fournir aux associés

3.1.1. Le bulletin semestriel d'information des SCPI, des SEF et des GFI

Le bulletin semestriel d'information est numéroté avec indication du semestre analysé et de la période durant laquelle les énonciations qu'il contient sont valables. Il comporte la date de délivrance et le numéro du visa de la note d'information par l'AMF ainsi que la date et le numéro d'agrément de la société de gestion.

Si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Dispositions spécifiques aux SCPI :

Le bulletin semestriel d'information des SCPI 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 des paiements acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés ;
- l'état du patrimoine locatif :
    - acquisition, cessions et échanges sur le semestre,
    - taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne semestrielle,
    - encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel,
    - les vacances locatives.

Dispositions spécifiques aux SEF et GFI :

Le bulletin semestriel des SEF et des GFI 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) ;
- l'état du patrimoine forestier :
    - acquisitions, cessions et échanges sur la période analysée ;
    - travaux et coupes effectuées dans le cadre des plans simples de gestion en cours, d'opérations normales de gestion, et autres ;
    - facturation et suivi de l'encaissement des recettes selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel.

3.1.2. Le rapport annuel des SCPI, des SEF et des GFI

Le rapport annuel prévu aux articles 422-226 et 422-240[6] du règlement général de l'AMF doit contenir, outre les informations précisées en Annexe IV au moins les informations suivantes :

- le rapport de gestion ;
- les documents de synthèse définis par le plan comptable ainsi que la certification donnée par le commissaire aux comptes ;
- tout changement substantiel[7], dans les informations visées au paragraphe 3.1.3 de la présente instruction intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Lorsque la SCPI, la SEF ou le GFI est géré par une société de gestion agréée conformément à la directive 2011/61/UE, le rapport annuel comprend également :

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la société de gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI, de la SEF ou du GFI.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans la note d'information de la SCPI, de la SEF ou GFI.

Le rapport délivré par le commissaire aux comptes et, le cas échéant, ses réserves sont reproduits intégralement dans le rapport annuel.

Disposition spécifique aux SCPI :
Le rapport de gestion des SCPI rend compte des éléments prévus à l'article 422-227 du règlement général de l'AMF.

Disposition spécifique aux SEF :
Le rapport de gestion des SEF rend compte des éléments prévus à l'article 422-241 du règlement général de l'AMF.

Disposition spécifique aux GFI :
Le rapport de gestion des GFI rend compte des éléments prévus à l'article 422-249-3 du règlement général de l'AMF.

Les éléments devant figurer dans le rapport annuel et qui ne figurent pas dans les documents de synthèse doivent figurer dans le rapport de gestion.

Les rapports annuels de plusieurs SCPI, SEF ou GFI peuvent faire l'objet d'une publication commune, dès lors que la qualité de l'information n'en est pas affectée.

De même que pour le bulletin d'information semestriel sont mentionnés dans ce document les éléments relatifs au visa.

3.1.3. Informations mises à la disposition des investisseurs

En application du I de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, la société de gestion de la SCPI, de la SEF ou du GFI met à la disposition des investisseurs de la SCPI, de la SEF ou du GFI les informations suivantes avant qu'ils n'investissent dans ledit placement collectif :

[6] L'article 422-240 du règlement général de l'AMF est applicable aux GFI par renvoi de l'article 422-249-1.
[7] Au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012.

a) une description de la stratégie et des objectifs d'investissement de la SCPI, de la SEF ou du GFI, une description des types d'actifs dans lesquels la SCPI, la SEF ou le GFI peut investir.

Pour les SCPI et les SEF, une description des techniques qu'elles peuvent employer et de tous les risques associés, des éventuelles restrictions à l'investissement applicables, des circonstances dans lesquelles la SCPI ou la SEF peut faire appel à l'effet de levier, des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés ainsi que des risques associés, et des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier.

Pour les SCPI uniquement, des éventuelles modalités de remploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que la société de gestion est habilitée à employer pour le compte de la SCPI.

b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par la société de gestion de la SCPI, la SEF ou le GFI pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux ;

c) 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 ;

d) l'identification de la société de gestion, du dépositaire et du commissaire aux comptes de la SCPI, de la SEF ou du GFI, ainsi que de tout autre prestataire de services, et une description de leurs obligations et des droits des investisseurs;

e) lorsque la SCPI, la SEF ou le GFI est géré par une société de gestion agréée au titre de la directive 2011/61/UE, une description de la manière dont la société de gestion respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF (ou de son équivalent, transposant le paragraphe 7 de l'article 9 de la directive 2011/61/UE, dans le droit applicable à la société de gestion) ;

f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations ;

g) une description de la procédure d'évaluation de la SCPI, de la SEF ou du GFI 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 ;

h) une description de la gestion du risque de liquidité de la SCPI, de la SEF ou du GFI, y compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement[8] ;

i) une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs ;

j) 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, la SEF ou le GFI ou la société de gestion ;

k) le cas échéant, le dernier rapport annuel visé au paragraphe 3.1.2 de la présente instruction ;

[8] 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

l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions ;

m) le cas échéant, la dernière valeur de réalisation la SCPI, la SEF ou le GFI;

n) le cas échéant, les performances passées de la SCPI, de la SEF ou du GFI[9] ;

o) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF.

Ces informations, à l'exception de celles visées au k), m) et n), figurent dans la note d'information dont le plan type est reproduit en annexes I, I bis et I ter de la présente instruction. La société de gestion doit justifier auprès de l'AMF dans le cadre de la demande de commercialisation que les informations visées au k), m) et n) sont mises à disposition des investisseurs avant qu'ils n'investissent dans la SCPI, la SEF ou le GFI.
Les SCPI et SEF existantes à la date de publication de cette instruction incluent les informations listées ci-dessus dans la note d'information lors de sa prochaine mise à jour. Dans cette attente, lesdites informations sont mises à la disposition des investisseurs, par tout moyen, avant qu'ils n'investissent dans la SCPI ou la SEF. Les SCPI qui relèvent du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs ne sont pas concernées par la mise à jour de la note d'information.

La société de gestion de la SCPI, de la SEF ou du GFI informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

3.2. Informations à communiquer à l'AMF

Les sociétés de gestion des SCPI, des SEF ou des GFI communiquent à l'AMF les éléments suivants :

3.2.1. Les documents fournis aux associés

Les convocations aux assemblées générales des associés avec les projets de résolutions, les bulletins semestriels et les rapports annuels.

3.2.2. Les comptes annuels de la société de gestion et son rapport de gestion

3.2.3. Les informations statistiques

La société de gestion adresse à l'AMF les informations statistiques sur les SCPI, les SEF ou les GFI qu'elle gère.
Pour les SCPI, la société de gestion adresse à l'AMF ces informations en procédant à la saisie directe des situations semestrielles dans l'espace dédié à la société de gestion.
Il convient d'apporter un grand soin à l'exactitude des renseignements portés ainsi qu'au respect des délais impartis.

La société de gestion fait parvenir ces informations à l'AMF dans le mois qui suit la clôture de la période de référence et au plus tard au dernier jour de ce même mois.

3.2.4. Les valeurs de réalisation et de reconstitution

Ces valeurs, qui doivent être soumises à l'approbation des associés, sont communiquées à l'AMF dans les conditions des articles 422-226 et 422-240 du règlement général de l'AMF.

3.2.5. Notification à l'AMF de l'existence des sommes qui n'ont pas pu être versées à des associés d'une SCPI, d'une SEF ou d'un GFI liquidé

En application de l'article D. 214-32-8-1 du code monétaire et financier, lorsque la SCPI, la SEF ou le GFI dont les parts sont inscrites en compte sous forme nominative est mis en liquidation, le liquidateur procède à l'ensemble

[9] L'indication des performances passées dans le rapport annuel vaut mise à la disposition des investisseurs.

des diligences nécessaires pendant la durée de sa mission de liquidation pour identifier les associés de la SCPI, de la SEF ou du GFI et pour leur verser les sommes qui leur reviennent.

Lorsque toutes les sommes attribuées à des associés de la SCPI, de la SEF ou du GFI n'ont pas pu leur être versées après avoir effectué les diligences nécessaires, le liquidateur notifie l'existence de ces sommes à l'AMF en lui adressant, via l'extranet ROSA, le formulaire qui figure à l'annexe VII de la présente instruction

4. L'EXPERT

La présentation de l'/des expert(s) au sens des articles 422-235 et 422-247 du règlement général de l'AMF, par la société de gestion, fait l'objet de l'envoi d'un dossier à l'AMF qui comporte les éléments suivants.

4.1. Identification de l'/des expert(s)

- nom, adresse ;
- si c'est une personne morale, la raison sociale détaillée, la forme juridique, la répartition du capital, l'identité des dirigeants (curriculum vitae faisant apparaître l'expérience en matière d'expertise, autres activités professionnelles exercées) et des actionnaires, les statuts certifiés conformes, datés, signés, un extrait K bis de moins de trois mois sont joints ;
- les références portant sur l'activité passée ;
- la description de l'organisation administrative et commerciale ;
- la compétence géographique ;
- l'organigramme, le nombre de personnes, l'expérience professionnelle en matière d'expertise ;
- les deux derniers rapports annuels, chiffre d'affaires ou honoraires de l'activité d'expertise.

Pour les SEF et les GFI, la copie de l'inscription de l'/des expert(s) sur la liste annuelle des experts forestiers doit également être jointe au dossier.

4.2. Méthodes utilisées pour l'expertise du patrimoine locatif de la SCPI et pour l'expertise du patrimoine forestier de la SEF ou du GFI

- description détaillée des méthodes d'évaluation retenues, présentation des concepts utilisés, ainsi que des diligences effectuées ;
- adhésion à des règles déontologiques et/ou normes professionnelles.

4.3. Convention entre l'expert et la SCPI ou convention entre l'/les expert(s) et la SEF ou le GFI

Une convention doit être passée entre l'expert et la SCPI ou entre le ou les expert(s) et la SEF ou le GFI. Cette convention définit la mission de l'/des expert(s) et détermine les termes de sa rémunération.
L'/les expert(s) s'engagent vis-à-vis de l'AMF sur les conditions d'exercice de leur mission et sur la nature de leurs prestations par une lettre dont le modèle figure en Annexe III.

4.4. Rapport annuel de l'/des expert(s)

Concernant les SCPI :

L'expert rédige un rapport annuel sur l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI. Ce rapport sert de base aux dirigeants de la société de gestion pour établir, à la clôture de chaque exercice, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI que la société de gestion gère.

Chaque immeuble locatif doit être expertisé au moins une fois tous les 5 ans. Entre deux expertises, l'expert procède à une actualisation des données.

Dans son rapport annuel, l'expert recense, en deux listes distinctes, les biens expertisés et ceux faisant l'objet d'une simple actualisation. Ces listes donnent immeuble par immeuble :

- la valeur vénale retenue par l'expert exprimée hors droits et taxes ;
- le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle ;
- le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert apporte toute explication qu'il juge utile à la bonne compréhension de son rapport. Il y rappelle notamment la mission confiée, les concepts et méthodes utilisées en les justifiant le cas échéant.

Il précise les éléments de références utilisés et les fondements de son évaluation.

Le rapport annuel doit être clair en utilisant un langage simple et précis accessible aux non spécialistes avec un renvoi lexical en annexe.

Concernant les SEF :
Pour les SEF, le ou les experts rédige(nt) un rapport sur l'évaluation des biens constituant le patrimoine forestier de la SEF. Ce rapport sert de base aux dirigeants de la société de gestion pour établir, à la clôture de chaque exercice, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SEF que la société de gestion gère.

Dans son rapport annuel, l'expert recense, en trois listes distinctes, les biens expertisés, ceux faisant l'objet d'une simple actualisation et ceux n'ayant fait l'objet ni d'une expertise, ni d'une actualisation. Ces listes donnent actif forestier par actif forestier :

- - la valeur vénale retenue par l'expert exprimée hors droits et taxes ;
- - le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle ;
- - le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert apporte toute explication qu'il juge utile à la bonne compréhension de son rapport.
Il y rappelle notamment la mission confiée, les concepts et méthodes utilisés en les justifiant le cas échéant.
Il précise les éléments de références utilisés et les fondements de son évaluation.
Il devra s'assurer que les biens dont l'expertise lui est confiée, n'ont pas été concernés par un événement exceptionnel justifiant la réalisation d'une nouvelle expertise.

Le rapport annuel doit être clair en utilisant un langage simple et précis accessible aux non spécialistes avec un renvoi lexical en annexe.

L'ensemble des rapports annuels est agrégé en trois listes distinctes, l'une relative aux biens expertisés pendant l'exercice, une autre relative aux biens ayant fait l'objet d'une actualisation, et une troisième relative aux biens n'ayant fait l'objet ni d'une expertise, ni d'une actualisation.

Concernant les GFI :
Pour les GFI, le ou les experts rédige(nt) un rapport sur l'évaluation des biens constituant le patrimoine forestier du GFI. Ce rapport sert de base aux dirigeants de la société de gestion pour établir, à la clôture de chaque exercice, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution du GFI que la société de gestion gère.

Dans son rapport annuel, l'expert recense, en deux listes distinctes, les biens expertisés et ceux faisant l'objet d'une simple actualisation. Ces listes donnent actif forestier par actif forestier :

- la valeur vénale retenue par l'expert exprimée hors droits et taxes ;
- le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle ;
- le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert doit apporter toute explication qu'il juge utile à la bonne compréhension de son rapport.
Il y rappellera notamment la mission confiée, les concepts et méthodes utilisés en les justifiant le cas échéant.
Il précisera les éléments de références utilisés et les fondements de son évaluation.
Il devra s'assurer que les biens dont l'expertise lui est confiée, n'ont pas été concernés par un événement exceptionnel justifiant la réalisation d'une nouvelle expertise.

Le rapport annuel doit être clair en utilisant un langage simple et précis accessible aux non spécialistes avec un renvoi lexical en annexe.

5. FUSION ENTRE SCPI, SEF OU GFI

Quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur l'opération, le projet de fusion, le rapport des commissaires aux comptes sur les conditions de réalisation de l'opération sont communiquées à l'AMF. La société de gestion peut également adresser avant la réalisation de l'opération de fusion le projet de la nouvelle note d'information à l'AMF.

Lorsque l'opération de fusion est réalisée, le traité de fusion est adressé à l'AMF et la nouvelle note d'information est soumise au visa de l'AMF.

6. FUSION ENTRE SOCIETE(S) D'EPARGNE FORESTIERE ET GROUPEMENT(S) FORESTIER(S)

Les SEF peuvent fusionner avec un groupement forestier dans les conditions prévues à l'article L. 214-125 du code monétaire et financier. Pour ce type d'opération, la société de gestion de la SEF se rapproche des services de l'AMF.