



SCPI à capital variable

**Actualisation de juin 2019  
de la note d'information du 28 août 2015  
ayant reçu de l'AMF le visa n°15-24  
(actualisée en décembre 2017)**

**Nouveau prix de souscription à compter du 10 juin 2019**

À compter du 10 juin 2019, et jusqu'à nouvel avis, les parts de la SCPI IMMORENTE sont émises au prix de 337 Euros et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- |                        |   |
|------------------------|---|
| - Valeur nominale      | 152,00 Euros  |
| - Prime d'émission     | 185,00 Euros (dont 33,70 € HT, 40,44 € TTC, soit 10 % au titre de la commission de souscription). |
|                        | <hr/>   |
| - Prix de souscription | 337,00 Euros  |

Ce prix de souscription de 337 Euros s'entend net de tout autres frais.

**Nouveau prix de retrait à compter du 10 juin 2019**

Conformément au chapitre 1.3 de la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, SCPI n° 15-24 du 28 août 2015, le nouveau prix de retrait est de 303,30 € et se décompose comme suit :

- |                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Prix de souscription               | 337,00 Euros  |
| - Commission de souscription de 10 % | - 33,70 Euros |
|                                      | <hr/>         |
| - Prix de retrait                    | 303,30 Euros  |

Il n'existe pas aujourd'hui de demandes de retrait de la société non satisfaites.



**IMMORENTE**

**SCPI à capital variable**

# STATUTS

**Mis à jour le 22 Juin 2017**



## TITRE 1

### FORME OBJET DENOMINATION SIEGE DUREE

#### Article premier - Forme

Il est formé, par les présentes, une Société Civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts

Dans la suite des articles ci-après, les termes « COMOFI » et « RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme «La société » désignera la SCPI.

#### Article deux - Objet

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### Article trois - Dénomination

La Société a pour dénomination : IMMORENTE

#### Article quatre – Siège Social

Le siège social est fixé : 303, Square des Champs-Élysées, EVRY CEDEX (91026).

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département par simple décision de la Société de Gestion, ou partout ailleurs, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### Article cinq – Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années, à compter du jour de sa constitution, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE 2

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### Article six – Capital Social statutaire

Le capital social d'origine est fixé à la somme de cent cinquante-sept mille vingt-deux euros quarante-neuf cents, montant des apports effectués.

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'assemblée générale extraordinaire, est fixé à 1.600.000.000 Euros.

#### Article sept – Variabilité – Augmentation – réduction de capital Retrait des Associés

##### **a. Variabilité du capital**

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés (sous réserve que les offres de cession ou de retraits de parts aient été satisfaites).

- Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

- Il est susceptible de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports d'un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions de l'article 7c.

##### **b. Augmentation du capital effectif**

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

##### **c. Réduction du capital**

Le capital est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Toutefois, le montant du capital effectif ne pourra, par suite des retraits, devenir inférieur au plus fort des trois seuils suivants:

- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait.

- 10 % du montant du capital statutaire.

- Le montant du capital minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

La société de Gestion pourra, si elle juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les dotations à ce fonds sont décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

##### **d. Retrait des associés**

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. L'exercice de ce droit s'exerce dans les limites fixées à l'article 7c, ci-dessus, des présents statuts.

La valeur de remboursement des parts sera fixée en fonction des trois situations suivantes :

- Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10 % H.T.). Toutefois, lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % H.T. au maximum.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente jours.

- Après un délai de trois mois, les demandes de souscription n'ayant pas compensé les demandes de retrait, mais la SCPI disposant de liquidités suffisantes issues du fonds de remboursement pour satisfaire ces demandes de retrait, l'associé se voit proposer le retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision.

- Le fonds de remboursement est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait et il n'existe pas de demande de souscription. Dans ce cas, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale, la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

Dans ces trois cas, les demandes de retrait sont prises en compte par ordre chronologique de leur notification à la Société de Gestion.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

#### **Article huit – Modalités des Augmentations de capital**

1. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de quatre parts.

2. La Société de Gestion dans les conditions décrites à l'article sept, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance préalable des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

#### **Article neuf – Droit des Associés**

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats de parts sociales seront établis à la demande des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute inscription de demande de cession, sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

#### **Article dix – Responsabilité des Associés**

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

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

Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital.

#### **Article onze – Décès - Incapacité**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés, et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

#### **Article douze – Droits des parts**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

L'acompte trimestriel sur le dividende est versé à la personne figurant sur le registre des associés à la date de mise en paiement.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier

#### Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

#### Article treize – Transmission des parts entre vifs

1. La cession de parts s'opère dans les formes légales en vigueur.

2. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société.

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Une cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur le registre.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec 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, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, 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 pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, 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 mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit 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 d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Il est tenu au siège de la Société, et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cessions de parts, ainsi que les demandes d'acquisitions portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre, est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Transmission par décès :

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition, d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé, est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant les dites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

### **TITRE 3**

#### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### Article quatorze – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société SOFIDY SA, ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, Société Anonyme au capital de 550.128 euros immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS EVRY- Code APE 6832A - Siège social à EVRY Cedex (91026) 303, Square des Champs-Élysées).

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément.

La Société de Gestion est révocable par les tribunaux ou par une Assemblée Générale des associés à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre Société de Gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion, aux termes des présents statuts et il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom, en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

#### **Article quinze – Attributions et Pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs, et non limitatifs :

- Elle prépare et organise la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts.
- Elle recherche des associés nouveaux.
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de Banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle consent toutes délégations.
- Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle passe tous marchés et contrats.

- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
  - Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
  - Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés.
  - Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues).
  - Elle élit domicile partout où besoin sera.
  - Elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts.
  - Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix.
  - Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
  - Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables.
  - Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
  - Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
  - Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour.
  - Elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions.
  - Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
  - La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.
  - Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation.
- La Société de Gestion pourra effectuer les opérations suivantes :
- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge à la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.
  - Contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire
- La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux

engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

### **Article seize – Délégations de pouvoirs - Signature sociale**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs par un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

### **Article dix-sept – Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

#### **1. Au titre de la gestion de la Société :**

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Information des associés, sauf frais d'expédition.
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents.
- Tenue de la comptabilité.
- Gestion de la trésorerie.
- Distribution des revenus.
- Récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres.
- Récupération des charges locatives et autres, auprès des locataires.
- Visites d'entretien du patrimoine immobilier.
- Et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens et Gérants d'immeubles.

**2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.** Cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxes au maximum lorsque la Société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

**3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013) par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.**

**4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.**

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels

- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

La Société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition.
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapprochant.
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'étude s'y rapportant.
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes.
- Les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération, et frais, du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents.
- Les frais de contentieux et de procédure.
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine.
- Les frais d'entretien des immeubles.
- Les impôts et taxes diverses.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics et Gérants d'immeubles.
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article seize ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

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.

### **Article dix-huit – Conventions**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé détenant plus de 10% du capital de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

## TITRE 4 CONTROLE DE LA SOCIETE

### Article dix-neuf – Conseil de Surveillance

#### ● 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement chaque année, suivant le nombre de membres, en fonction, de telle manière, que le renouvellement soit aussi régulier que possible, et complet, durant chaque période de trois ans.

Pour les premières applications de cette règle, les membres sortants seront désignés par un tirage au sort, effectué au sein du Conseil.

Si, par suite de vacances, de décès, de démission le nombre des membres dudit Conseil, devient inférieur à neuf le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, sous réserve de la ratification par la plus prochaine assemblée.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Ces candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

#### ● 2. Organisation - réunion et délibération

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un fax. Un membre de Conseil de Surveillance peut donner mandat, adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux, qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

#### ● 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion.

- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

#### ● 4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### ● 5. Rémunération

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge, pour le Conseil, de la répartir entre ses membres.

### Article vingt – Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés.

A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés (rapport général, spécial sur les Conventions Particulières). Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## **Article vingt et un – Dépositaire**

### **21.1 Nomination du dépositaire**

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

### **21.2 Missions du dépositaire**

21.2.1. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

21.2.2 Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

21.2.3 - Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

### **21.3. Rémunération et Responsabilité**

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

## **TITRE 5**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

## **Article vingt-deux – Assemblées Générales**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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

- Par le Conseil de Surveillance.
- Par le ou les Commissaires aux Comptes.
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social.
- Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article douze, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur prévue à l'article R.214-138 du COMOFI.

## **Article vingt-trois – Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés et les votes par

correspondance. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts.
- à la dotation du fonds de remboursement.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

#### **Article vingt-quatre – Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public, et notamment en Société Commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **Article vingt-cinq – Consultation par correspondance**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne par lui désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel il annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblée Générales Ordinaires.

#### **Article vingt-six – Communications**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. D'autre part, tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réunis en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

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 à 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 45 jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire au Siège Social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices :

- Comptes de résultats.
- Bilans et annexes.

- Inventaires.
- Rapports soumis aux assemblées.
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées.
- Rémunération globale de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance, comporte celui de prendre copie.

## **TITRE 6 EXERCICE SOCIAL**

### **Article vingt-sept – Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er Janvier pour se terminer le 31 Décembre.

### **Article vingt-huit – Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément à la réglementation sur les SCPI [arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99-06 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable (CRC)].

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités réglementaires. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'appréciation de l'Assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

### **Article vingt-neuf – Répartition des résultats**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses

réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever 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.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

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 la répartition.

L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts.

L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

## **TITRE 7 DISSOLUTION LIQUIDATION**

### **Article trente**

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire apport à une autre Société, ou cession à une Société ou à toute autre personne de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute. En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants, ou non au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

#### **Article Trente et un**

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société, appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés, pris individuellement.

### **TITRE 8 CONTESTATIONS**

#### **Article Trente deux**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Tél : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01  
347 996 209 RCS EVRY



SCPI à capital variable

## **Note d'information**

Décembre 2017



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE \_\_\_\_\_ Page 4

INTRODUCTION \_\_\_\_\_ Page 5

## **CHAPITRE I**

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS \_\_\_\_\_ Page 7

## **CHAPITRE II**

MODALITÉS DE SORTIE \_\_\_\_\_ Page 9

## **CHAPITRE III**

FRAIS \_\_\_\_\_ Page 14

## **CHAPITRE IV**

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ \_\_\_\_\_ Page 16

## **CHAPITRE V**

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION \_\_\_\_\_ Page 21

VISA DE L'AMF \_\_\_\_\_ Page 23

---

## PRÉAMBULE

---

### **Avertissement à l'investisseur**

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ceux-ci 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 commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Chaque année, l'Assemblée Générale autorise la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. L'Assemblée Générale des associés 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. L'Assemblée Générale du 8 juin 2017 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 700 millions d'euros.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

### **Avertissement sur les OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier)**

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, soit avant le 14 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières ;
- soit SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Il est à signaler que l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à IMMORENTE, si les associés refusent la transformation de leur SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu.

En Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2010, les associés de la SCPI IMMORENTE se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

### **Risques**

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital.

Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INTRODUCTION

La gestion de la Société Civile de Placement Immobilier IMMORENTE est statutairement confiée à SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

## HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La SCPI IMMORENTE a été créée le 19 juillet 1988 par :

- la Banque SOFAL, banque spécialisée dans le crédit immobilier aujourd'hui disparue ;
- la Compagnie d'Assurance LA HENIN VIE, devenue aujourd'hui La Mondiale Partenaire ;
- la société SOFIDY SA ;
- des professionnels représentatifs des divers métiers de l'immobilier.

Le capital initial était de 157 022,49 € divisé en 1 030 parts de 152,45 € de nominal et sans prime d'émission et se répartissant ainsi :

1. La Banque SOFAL	200 parts
2. SOFIDY	300 parts
3. Monsieur AMBLARD	200 parts
4. ARBEY Immobilier	50 parts
5. Monsieur CACCIUTTOLO	10 parts
6. Madame FARGEIX	50 parts
7. LA HENIN VIE	20 parts
8. Monsieur LEMONNIER	50 parts
9. LA MONTAGNE IMMOBILIERE	50 parts
10. SGTI	100 parts
	1 030 parts

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élevait à 1 154 383 000 € divisé en 7 594 625 parts, les porteurs de parts les plus importants étant :

- la Compagnie d'assurance SOGECAP/ORADEA VIE 9,84 % ;
- la Compagnie d'assurance AVIP 4,58 % ;
- la Compagnie d'assurance SWISS LIFE 3,73 %.

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2017 est de 1 600 000 000 €.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à ses statuts, IMMORENTE a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Le patrimoine de la SCPI IMMORENTE est principalement constitué de murs de boutiques et de magasins.

La composition du patrimoine au 31 décembre 2016 (par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016, ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais) s'établit comme suit :

Composition par typologie d'actifs	
Commerces de centre-ville et de milieu urbain	32,0 %
Commerces de périphérie	31,4 %
Bureaux	30,7 %
Autres (locaux d'activité, habitations, campings, hôtels, santé...)	5,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

Composition selon la localisation	
Paris	21,7 %
Région parisienne	23,3 %
Province	35,4 %
Étranger (Allemagne, Belgique, Pays-Bas)	16,4 %
Autres (investissements indirects)*	3,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

\* La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparaissée.

Pour 2017 et les années à venir, la poursuite de la constitution du patrimoine répond aux critères suivants :

- les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux ;
- une attention particulière est portée au choix de l'emplacement. IMMORENTE investit de préférence dans les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins et dans les pôles tertiaires pour les bureaux ;
- les secteurs géographiques privilégient Paris Intra-Muros, la Région Parisienne et les grandes agglomérations de Province. Cette politique de diversification géographique s'efforce toutefois d'éviter le "saupoudrage" : IMMORENTE investit de préférence sur les communes où elle est déjà présente. Ce souci conduit à ne pas exclure, chaque fois que des opportunités se présentent, et en conformité avec la législation en vigueur, de céder des biens ne répondant plus à ces critères ;
- recherche d'une majorité de locataires de qualité, tout en veillant à ce qu'une société de distribution ou une administration, présentes sur plusieurs sites, ne représentent pas un poids excessif dans le patrimoine locatif d'IMMORENTE ;
- dans la mesure du possible, recherche de locaux déjà loués à des loyers égaux, ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant, et permet en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus locatifs et en période de reprise de "déplafonner" les loyers à l'échéance des baux, de les majorer à l'occasion de cessions "avec déspecialisation" ou de relouer les locaux vacants à des valeurs supérieures aux précédentes ;
- les investissements peuvent se réaliser en ayant un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. L'Assemblée Générale du 8 juin 2017 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 700 millions d'euros. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

À titre d'information, au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 328,5 M€, soit 13,3 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits). L'effet de levier au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement Européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,16 et 1,15.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral des emprunts contractés par la SCPI ;

- pour les acquisitions indirectes, il est précisé qu'IMMORENTE pourra éventuellement investir dans des fonds de préférence gérés par la Société de Gestion.

---

## RÉMUNÉRATION DES ASSOCIÉS

---

L'objectif de la Société de Gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) au moins supérieure à celle dégagée par les SCPI investies en murs de commerces ou diversifiées.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le taux de distribution mais aussi l'évolution du prix de la part.

---

## MODIFICATIONS STATUTAIRES INTERVENUES DEPUIS LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ

---

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 mai 1991 a abandonné le système du capital fixe pour transformer IMMORENTE en SCPI à capital variable.

Cette nouvelle formule ne modifie pas la nature immobilière d'IMMORENTE. L'investissement en parts de SCPI n'est pas un placement à court terme, mais reste un investissement à long terme.

En revanche, la variabilité du capital présente des avantages de souplesse de gestion et simplifie les formalités de "sortie" de la SCPI.

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup> juin 1995 a modifié les statuts sur plusieurs points :
  - une première série de modifications consécutives à la réforme des SCPI intervenue en 1993 et 1994, a permis de compléter ou d'adapter les statuts aux nouvelles dispositions issues de cette réforme ;

- une seconde série de modifications, a visé à renforcer la fluidité du marché secondaire et la sécurité du placement IMMORENTE :

- par l'augmentation du capital social de 38 112 254,31 € à 76 224 508,62 €, de façon à mutualiser davantage les risques locatifs ;
- par l'abaissement du minimum de souscription de 20 parts à 4 parts.

- enfin, cette même Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le nombre des membres du Conseil de Surveillance de 9 à 12 pour favoriser, à terme, une représentativité plus diversifiée des associés dans cet organe de contrôle.

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 1999 a décidé de porter le capital social statuaire de 76 224 508,62 € à 152 449 017,24 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2001 a délégué à la Société de Gestion le pouvoir de procéder à la conversion en Euros de la valeur nominale de la part. La Société de Gestion, en conséquence, a arrêté le nouveau nominal de la part à 152 € et le capital social statuaire à 152 000 000 €. Dans le même temps, le prix de souscription a été fixé à 212 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2002 a décidé de porter le capital social statuaire de 152 000 000 € à 300 000 000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2004 a décidé de porter le capital social statuaire de 300 000 000 € à 600 000 000 €. Elle a également décidé de proroger la durée de la société pour la porter de 50 ans à 99 ans et de limiter la responsabilité de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 novembre 2010 a décidé de porter le capital statuaire de 600 000 000 € à 800 000 000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2012 a décidé de porter le capital statuaire de 800 000 000 € à 1 000 000 000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 mars 2014 a décidé de modifier les statuts de la société pour les mettre en conformité avec la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM).
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015 a décidé de porter le capital statuaire de 1 000 000 000 € à 1 300 000 000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2017 a décidé de porter le capital statuaire de 1 300 000 000 € à 1 600 000 000 €.

---

## RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

---

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est de sa part dans le capital.

## CHAPITRE I

---

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

---

#### I.1 - PARTS SOCIALES

Le capital est divisé en parts sociales dont la valeur nominale est de 152 €.

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la société, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la Société de Gestion.

#### I.2 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale de 152 € ;
- une prime d'émission, actuellement de 178 €, destinée :
  - à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs ;
  - à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'achat du patrimoine immobilier, ainsi que la commission de souscription de la Société de Gestion.

#### I.3 - DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de

reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert immobilier en évaluation indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. En l'occurrence, l'expert actuel est Foncier Expertise nommé le 1<sup>er</sup> juin 1995 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2015. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

Le prix de souscription ne saurait s'écarter, selon les termes de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société Civile de Placements Immobiliers, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de la part.

#### **I.4 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

##### **Composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription :**

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation ;
- les statuts de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, établi en quatre exemplaires dont l'un restera en possession du souscripteur.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant.

##### **Lieux de souscription et de versement**

Les souscriptions sont reçues auprès des partenaires conseillers en investissement financier de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY (303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX).

##### **Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI IMMORENTE.**

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

##### **Minimum de souscription**

Tout nouvel associé devra souscrire un nombre minimum de quatre parts. Toute personne déjà associée a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

##### **Agrément**

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément. La Société de Gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la Société de Gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la Société de Gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

##### **Date d'entrée en jouissance des parts**

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés. Il est rappelé que les parts donnent droit à un dividende annuel réparti de manière égalitaire en fonction des mois de jouissance : le 4<sup>e</sup> acompte généralement versé en janvier est composé du dividende relatif au 4<sup>e</sup> trimestre ainsi que, le cas échéant, d'un complément afférant aux trimestres précédents afin que chaque mois de jouissance bénéficie d'un dividende identique.

### Prix de souscription à compter du 21 avril 2017

À dater du 21 avril 2017 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Nominal	152 €
• Prime d'émission (dont 33 € HT ; 39,60 € TTC, soit 10 % au titre de la commission de souscription)	178 €
Total à verser pour une part	330 €

Ce prix se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (voir I.3) et dont les résultats au 31/12/2016 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2016	Valeur globale	Valeur ramenée à une part
<b>1. Valeur vénale des Immeubles</b>	2 353 792 500 €	309,93 €
<b>2. Autres actifs de la société</b>		
• Immobilisations en cours sur promesses de vente	9 242 160 €	1,21 €
• Immobilisations financières	96 435 482 €	12,70 €
• Liquidités nettes à investir(*)	-405 583 998 €	-53,40 €
<b>3. Valeur de réalisation de la société (1+2)</b>	<b>2 053 886 144 €</b>	<b>270,44 €</b>
<b>4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine</b>		
• Droits et frais d'acquisition	170 145 012 €	22,40 €
• Commission de souscription et de recherche d'immeubles	247 114 573 €	32,54 €
<b>5. Valeur de reconstitution de la société (3+4)</b>	<b>2 471 145 729 €</b>	<b>325,38 €</b>

(\*) après déduction du solde du dividende 2016 versé en janvier 2017.

Ces valeurs arrêtées au 31 décembre 2016 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des Associés du 8 juin 2017. Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription fixé à 330 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 1,42 % entre le prix de souscription de 330 € et la valeur de reconstitution de 325,38 €.

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III « Frais », une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, soit 33,00 € HT par part (39,60 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 330 € s'entend net de tous autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet, après information de l'AMF, d'une notice parue au BALO.

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

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- remboursement (retrait) des parts demandé à la Société de Gestion ;
- vente des parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

#### II.1 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

IMMORENTE étant une société à capital variable, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Toutefois, le capital social ne peut, par suite des retraits, devenir inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10 % du montant du capital statuaire ;
- le montant minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit actuellement 760 000 €.

La Société de Gestion pourra, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours, les dotations à ce fonds étant décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

### Modalités de retrait

L'Associé qui souhaite se retirer notifie sa décision à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nombre de parts en cause et en joignant les certificats ou attestations de propriété de parts objets du retrait.

Dès réception, les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient en fin de mois à condition que l'ensemble des documents soit complété et réceptionné par la Société de Gestion au plus tard deux jours ouvrés avant le dernier jour du mois.

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

Situation A : il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10 % HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire intervient en fin de mois si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la Société de Gestion au plus tard deux jours ouvrés avant le dernier jour du mois.

Situation B : après un délai de trois mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et si la SCPI dispose de liquidités suffisantes pouvant notamment provenir d'un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale, alors l'associé se voit proposer le retrait au maximum à "la valeur de réalisation" en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa décision de se retirer. Le remboursement de l'associé ne peut être supérieur à la "valeur de réalisation" ni inférieur à cette valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf autorisation de l'AMF. Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Situation C : dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscription et où le fonds de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait, et si la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion propose alors à l'Assemblée Générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

- Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

- En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze 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. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### Exemple chiffré à compter du 21 avril 2017

- Situation A :  $330 \text{ €} - 33,00 \text{ €} = 297,00 \text{ €}$
- Situation B : 270,44 €
- Situation C : nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Si un registre des ordres d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L.214-93 II, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être alors cédées selon les modalités décrites au Chapitre II.2 – Cession des parts (avec intervention de la Société de Gestion).

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

### Registre des demandes de retrait

Il est tenu au siège de la société un registre où sont inscrites par ordre chronologique de réception les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion.

### **Pièces à envoyer à la société**

L'associé qui souhaite se retirer adresse sa lettre de demande de retrait dûment signée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats ou attestations de propriété de parts éventuellement créés.

### **Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (Registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

---

## **II.2 - CESSION DES PARTS**

---

### **II.2.1 - CESSION DIRECTE (sans intervention de la Société de Gestion)**

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre ;
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est alors soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : donation par acte authentique, successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale (5 % du prix cédant actuellement en vigueur) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établis, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

La société ne garantit pas la revente des parts.

### **Pièces à envoyer à la société**

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- des originaux des certificats nominatifs ou des attestations de propriété des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant ;
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement ;
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables ;
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

#### **Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus**

Tout versement sur dividende est effectué à la personne figurant sur le registre des associés à la date de mise en paiement.

Les quatre acomptes trimestriels sur dividende étant versés habituellement par IMMORRENTE les 20 avril, 20 juillet, 20 octobre et 20 janvier, le versement des acomptes correspondants sera, en cas de cession des parts, effectué de la façon suivante :

<b>Date de la vente des parts</b>	<b>Versement de l'acompte sur dividende</b>
Entre le 20 octobre (n-1) et le 19 janvier (n)	le 4 <sup>e</sup> et dernier acompte sur dividende de l'année n-1 est versé à l'acquéreur
Entre le 20 janvier (n) et le 19 avril (n)	le 1 <sup>er</sup> acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 avril (n) et le 19 juillet (n)	le 2 <sup>e</sup> acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 juillet (n) et le 19 octobre (n)	le 3 <sup>e</sup> acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur
Entre le 20 octobre (n) et le 19 janvier (n+1)	le 4 <sup>e</sup> acompte sur dividende de l'année n est versé à l'acquéreur

#### **II.2.2 - ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la Société de Gestion)**

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10 % des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui sera convoquée conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

##### **Registre des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est 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. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

##### **Transmission des ordres de vente et d'achat**

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la Société de Gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il devra annexer à son ordre de vente le document intitulé « *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat pourront être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre. La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

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

- augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmentera la quantité de parts ;
- modifiera le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou par téléchargement sur le site Internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

La transmission des ordres pourra se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception ;
- par lettre simple ;
- par dépôt aux bureaux de la Société de Gestion ;
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus.

Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la Société de Gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

### **Couverture des ordres**

La Société de Gestion pourra à titre de couverture soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction ;
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution. Les modalités s'appliquant à la société fixées par la Société de Gestion, seront précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

### **Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité sera fixée à un mois, le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du mois à 11 h 00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01.69.87.02.00 et du site Internet de la société [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

### **Exécution et règlement**

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règlera aux cédants, dans un délai maximum de vingt jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

### **Frais de transaction**

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 € ;
- la commission de cession à percevoir par la Société de Gestion devra être arrêtée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

### **Perte et entrée en jouissance des parts**

Le vendeur perdra jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur aura jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

### **Information des associés et des tiers**

La Société de Gestion pourra fournir à toute personne qui en fera la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la Société de Gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

### **Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

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

La Société de Gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

### **Annulation des ordres inscrits sur le registre**

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 procédera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

### **Blocage du marché des parts**

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **Registre des associés et des transferts**

Il est également tenu, au siège de la société, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Une mutation de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

## **CHAPITRE III**

---

### **FRAIS**

---

#### **RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

##### **• Au titre de la gestion de la Société :**

Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc... :

10 % hors taxes (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera, en particulier, la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'expédition ;
- préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- tenue de la comptabilité ;
- gestion de la trésorerie ;
- distribution des revenus ;
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres ;
- récupération des charges locatives et autres, auprès des locataires ;

- visite d'entretien du patrimoine immobilier ;
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

• **Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :** 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT au maximum lorsque la société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

• **Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sans intervention de la Société de Gestion :**

Pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) : un forfait fixé actuellement par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant-droits quel que soit le nombre de parts cédées.

• **Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

La Société de Gestion n'entend pas facturer de commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Toute rémunération relative au suivi et au pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier devra préalablement être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

• **Au titre de la cession des immeubles :**

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT (3 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrages annuels ;
- suivi de la constitution des data-rooms ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ;
- distribution, le cas échéant, des plus-values.

La Société gardera à sa charge tous les autres frais, notamment :

- le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- le montant des travaux d'aménagement ou de réparation ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'étude s'y rapportant ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires des Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et les frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et les frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les frais de contentieux ou de procédure ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics et gérants d'immeubles ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

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 quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### IV.1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président.

##### Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées Générales se tiennent au siège social de la société ou dans tout autre lieu du département.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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 à la Société de Gestion, 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 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres ou par voie électronique, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première Assemblée.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales.

Au terme de cette réglementation, la possibilité de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social. Cette fraction est de 5 % du capital si celui-ci est au plus égal à 760 000 €. Si le capital est supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée conformément au barème suivant :

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

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La Société de Gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

##### Quorum

Pour délibérer valablement sur première convocation, les Associés présents, représentés, ou ayant voté 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.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

**Les Assemblées** sont dites **Extraordinaires** s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la société. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

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 de l'exercice.

### **Participation**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales ou peut se faire représenter par son conjoint ou par un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

### **Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
  - le rapport de la Société de Gestion ;
  - le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
  - le ou les rapports du Commissaire aux Comptes ;
  - le compte de résultat, le bilan et l'annexe ;
  - le texte des projets de résolutions.
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseils de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

### **Majorité**

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

### **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.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales Ordinaires.

## **IV.2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, ou augmenté des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de prélever sur les réserves ou le report à nouveau, est distribué aux Associés au prorata de leurs droits et en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de ces acomptes.

La Société de Gestion verse des acomptes sur dividende dans les trente jours qui suivent chaque trimestre civil, soit avant les 30 avril, 30 juillet, 30 octobre et 30 janvier.

#### **Provisions pour gros entretien**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

Jusqu'au 31 décembre 2016, la SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage (4 %) appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée. Conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, la PGR s'élevant à 1 446 154 € au 31 décembre 2016, sera affectée en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) devra être constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. » Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, seront comptabilisées en charges.

#### **IV.3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Toute convention intervenant entre la Société de Gestion et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé détenant plus de 10 % du capital de la SCPI doit, préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

#### **IV.4 - RÉGIME FISCAL**

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (décembre 2017).

**A/ - Si l'associé est une personne physique ou une personne morale non soumise à l'impôt sur les sociétés, son régime fiscal sera celui :**

- a) des revenus fonciers ;
- b) des revenus financiers ;
- c-d) et éventuellement des plus-values.

**a) -** Pour la partie du revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des **revenus fonciers**, l'associé est imposé non pas sur le dividende qu'il perçoit mais sur la part (calculée au prorata de ses droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions. Il peut être imposé selon l'un ou l'autre des deux régimes suivants :

- **Régime du droit commun des revenus fonciers**

Pour les personnes physiques et pour les personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés fiscalement domiciliées en France, les revenus fonciers sont soumis au régime normal de l'impôt sur le revenu. La partie de ce revenu bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...) ;

- **Régime simplifié du microfoncier**

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue peut bénéficier du régime du microfoncier à la condition :

- que son ou ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre

droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Besson, de Robien, Girardin, Borloo...);

- que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15 000 €.
- Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 %.

La Société de Gestion détermine les montants à déclarer pour l'ensemble des associés. Les associés soumis au régime du droit commun déclareront les revenus fonciers nets et les associés soumis au régime du micro-foncier seront imposés sur les revenus fonciers bruts sur lesquels l'abattement de 30 % sera appliqué.

#### **b) - catégorie des revenus financiers :**

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie (produits de placements à revenu fixe) ;
- des dividendes générés par des investissements immobiliers indirects.

Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, ces revenus sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu. Cette loi a supprimé également l'option pour le prélèvement libératoire et a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire que la Société de Gestion prélèvera désormais, sauf exception et dispense éventuelle, avant distribution.

Le taux de ce prélèvement s'élève à :

- 24 % pour les produits de placements à revenu fixe ;
- 21 % pour les dividendes générés par les investissements immobiliers indirects.

Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à un seuil défini, peuvent demander à être dispensés de prélèvement. Ces seuils s'élèvent respectivement :

- pour les produits de placements à revenu fixe, à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune ;
- pour les dividendes générés par les investissements immobiliers indirects, à 50.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 75 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, la Société de Gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 % et les versera directement à l'Administration fiscale.

Pour les revenus financiers, la Société de Gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables ainsi que les montants déjà versés à l'Administration Fiscale, pour les seules personnes physiques, au titre du prélèvement obligatoire non libératoire et au titre des prélèvements sociaux et les montants bruts pour les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. La Société de Gestion envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

#### **c) - Plus-value sur les cessions de parts**

En cas de retrait ou de cession de part, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 34,5 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 19 % ;
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,5 %.

La loi de Finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

#### Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de retrait ou de cession et le prix de souscription ou le prix d'acquisition tous frais et droits inclus.

#### Calcul de la plus-value imposable

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 21<sup>e</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

#### Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

En cas de retrait de parts, la Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières. En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce paiement à la Société de Gestion.

#### **d) - Plus-value sur les cessions d'immeubles**

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

**B/ - Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés**, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé soumis à l'impôt sur les sociétés et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

#### **IV.5 - MODALITÉS D'INFORMATION**

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

##### **• Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport contient le rapport de la Société de Gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

##### **• Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

#### **IV.6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ**

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à conditions que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

À l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de promulgation de la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION

#### V.1 - LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** IMMORENTE.

**Nationalité :** Française.

**Siège social :** 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.

**Forme juridique :** SCPI - Société Civile de Placement immobilier offrant au public des parts sociales.

Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents.

**Lieu et dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI : 303, square des Champs Élysées 91026 ÉVRY Cedex.

**Immatriculation :** Registre du Commerce et des Sociétés d'Évry sous le numéro D 347 996 209.

**Durée de la société :** La durée de la société est fixée à 99 ans, soit jusqu'au 20 septembre 2087;

**Objet social :** La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

#### V.2 - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est gérée par SOFIDY.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

**Siège social :** 303 square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.

**Nationalité :** Française.

**Forme juridique :** Société Anonyme.

**Immatriculation :** Registre du commerce et des sociétés d'ÉVRY sous le numéro B 338 826 332.

**Objet social :** SOFIDY exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

**Montant du capital :** 554 128 Euros.

**Répartition du Capital :** Famille FLAMARION 66,35 %.

Autres actionnaires : 33,65 %.

**Conseil d'Administration :** M. Christian FLAMARION, Président de SOFIDY ; Société AF&Co représentée par M. Antoine FLAMARION ; Mme Marie-Juliette FLAMARION ; M. Olivier LUNEAU ; M. Philippe LABOURET ; M. Jean-Marc PETER.

**Direction** : Directeur Général, M. Jean-Marc PETER ; Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales, M. Jérôme GRUMLER ; Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier, M. Fabien MIEL.

**N° d'agrément délivré par l'AMF** : Société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

### **V.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la SCPI.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Ce conseil est composé de neuf membres au moins, et douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 8 juin 2017 de :

- M. Patrick QUÉRÉ, Conseiller en gestion de patrimoine, (Président) ;
- M. Christian CACCIUTTOLO, Président de Société, (Vice-Président) ;
- La SCI ARTEMIS représentée par son Gérant M. André PERON ;
- M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'inspection du Travail ;
- M. Patrick CALMET, Conseiller en gestion de patrimoine ;
- Mme Martine CHASSERIEAU, Conseiller en gestion de patrimoine ;
- M. Laurent GRAVEY, Conseiller en gestion de patrimoine ;
- Mme Françoise LEROY, Responsable de service à la retraite ;
- La SCI LUPA représentée par son Gérant M. Paul HAGER ;
- M. Hubert MARTINIER, Conseiller en gestion de patrimoine ;
- La Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par M. Alexandre POMMIER ;
- M. Yves PERNOT, Docteur en chirurgie dentaire à la retraite.

### **V.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **Commissaire titulaire**

La société KPMG Audit, représentée par M. Pascal LAGAND, 1 cours Valmy - 92923 Paris La Défense Cedex, a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2013 en qualité de Commissaire aux Comptes, pour une durée de six ans.

#### **Commissaire suppléant**

La société KPMG Audit FS II, représentée par M. Malcom MCLARTY, 1, cours Valmy - 92923 Paris La Défense Cedex, a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2013 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans.

Les missions des Commissaires aux comptes sont énumérées à l'article 20 des statuts.

### **V.5 – DÉPOSITAIRE**

La nomination en qualité de Dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société CACEIS Bank France, 1-3, place Valhubert - 75013 Paris, a été ratifiée par l'Assemblée Générale des associés en date du 12 mars 2014.

Les missions du Dépositaire sont énumérées à l'article 21 des statuts.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'évènement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'évènement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

#### **V.6 - EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION**

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE 4, quai de Bercy à Charenton Cedex (94224) a été nommée pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 1995 et renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2015 pour une durée de cinq ans.

#### **V.7 - RÉCLAMATIONS**

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter SOFIDY :

- par courriel à [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com), ou à votre interlocuteur habituel au sein du Service des Associés ;
- par courrier : SOFIDY – Service des Associés – 303, Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex ;
- par fax au 01 69 87 02 01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception ;
- traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception ;
- vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'Autorité des marchés financiers dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Le Médiateur - AMF - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS Cedex 02 - télécopie : 01 53 45 59 60).

Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org). Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance-vie ou la conclusion d'un emprunt, elle relève de la compétence de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - Service Informations et Réclamations - 61, rue Taitbout - 75 436 PARIS Cedex 09 - courriel : [info-clientele@acpr.banque-france.fr](mailto:info-clientele@acpr.banque-france.fr)).

#### **V.8 - INFORMATION**

La personne responsable de l'information relative à la Société Civile de Placement Immobilier est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303, Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex. Téléphone : 01 69 87 02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Jean-Marc PETER.

#### **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS 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° 15-24 du 28 août 2015**. Cette note d'information a fait l'objet d'une actualisation en décembre 2017.

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.



# IMMORENTE

**Société de Gestion SOFIDY SA**

303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - Site : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)  
Agrément de l'AMF à SOFIDY Société de Gestion le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.