

# IMMORENTE 2

(Société Civile de Placement Immobilier)  
SCPI A CAPITAL FIXE

## NOTE D'INFORMATION

AOUT 2011



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	page 4
<b>INTRODUCTION</b>	
1 – Politique d’investissement	page 4
2 – Politique de gestion	page 5
3 – Capital initial	page 5
4 – Capital social	page 5
5 – Associés fondateurs	page 5
6 – Revenus potentiels	page 5
<b>RESPONSABILITE DES ASSOCIES</b>	page 5
<b>CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
1 – Parts sociales	page 6
2 – Modalités de calcul du prix de souscription	page 6
3 – Modalités de souscription et de versement	page 6
4 – Jouissance des parts	page 7
5 – Conditions de la première augmentation de capital	page 7
<b>CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE</b>	
1 – Dispositions générales	page 9
2 – Achat ou vente de parts par application de l’article L 214-59 du Code Monétaire et Financier (avec intervention de la société de gestion)	page 9
3 – Cession directe (sans intervention de la société de gestion)	page 11
<b>CHAPITRE III – FRAIS</b>	page 11
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	
1 – Régime des assemblées générales	page 12
2 – Dispositions concernant la répartition des bénéfices	page 14
3 – Provisions pour gros travaux	page 14
4 – Conventions particulières	page 15
5 – Démarchage et publicité	page 15
6 – Régime fiscal	page 15
7 – Modalités d’information	page 16
<b>CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	
1 – La Société	page 16
2 – Administration : Société de gestion	page 17
3 – Conseil de Surveillance	page 17
4 – Commissaires aux Comptes	page 18
5 – Expert immobilier	page 18
6 – Information	page 18
<b>VISA DE L’AMF</b>	page 18

## PREAMBULE

### **AVERTISSEMENT A 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.

L'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011 a autorisé, dans sa résolution n° 4 la Société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. 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. Pour le premier exercice et compte tenu de l'augmentation de capital de 6.000.000 €, soit 7.200.000 € prime d'émission incluse, l'Assemblée Générale a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 7 millions d'euros.

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 OPCI ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

Conformément aux articles L214-84-1 et L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente et disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007 après la publication la veille au JO de l'arrêté du 18 avril 2007 portant 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 ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue à l'issue de l'Assemblée Générale constitutive le 26 juillet 2011, les associés de la SCPI IMMORENTE<sup>2</sup> se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

La SCPI ayant choisi de conserver son statut, a la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

## INTRODUCTION

La gestion de la Société Civile de Placement Immobilier IMMORENTE<sup>2</sup> 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.

### **1°/ - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

La société de gestion entend mener une politique de diversification du patrimoine en investissant :

- à hauteur de 80 % environ dans des murs de commerces
- à hauteur de 20 % environ dans des murs de bureaux

en privilégiant Paris, et le centre ville des grandes métropoles régionales, des grandes villes de Province et du Benelux.

Les principaux critères d'investissement sont :

- l'acquisition de murs de commerces ou de bureaux de centres villes dynamiques,
- la mutualisation des risques par la diversification des implantations et des activités des locataires,
- l'acquisition de locaux déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Dans le cadre d'une gestion dynamique du patrimoine, la société de gestion entend également procéder le cas échéant à des arbitrages. Les cessions d'immeubles ne devront pas présenter un caractère habituel et il est précisé que la SCPI ne peut pas vendre ses immeubles avant une période de six ans de détention.

## 2°/ - POLITIQUE DE GESTION

La société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation.
- la Société de Gestion s'efforcera d'optimiser les actions menées en matière de gestion locative et restera particulièrement vigilante sur le maintien des taux d'occupation.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

## 3°/ - CAPITAL INITIAL

Le capital nominal initial a été fixé à 760.000 € divisé en 3.800 parts de 200 € chacune.

## 4°/ - CAPITAL SOCIAL

L'article 8 des statuts fixe un capital maximum qui pourra être atteint par augmentations de capital successives, sur décision de la société de gestion, à 40.000.000 € représentant 200.000 parts de 200 € de nominal.

Le montant de la prime d'émission sera déterminé par la société de gestion lors de chaque augmentation de capital.

## 5°/ - ASSOCIES FONDATEURS

IMMORENTE2 a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 912.000 €, entièrement libéré au 26 juillet 2011.

A la constitution de la société, le capital nominal de 760.000 € était divisé en 3.800 parts de 200 € de nominal, auquel s'ajoutent 152.000 € de prime d'émission, soit 40 € pour chacune des parts.

Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la Société :

- Société SOFIDY, représentée par M. Christian FLAMARION	455 parts	91.000 €
- Société FIMAX, représentée par Mme Marie-Anne LASSERRE	1.250 parts	250.000 €
- M. Philippe LABOURET	834 parts	166.800 €
- CARPV (Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires), représentée par Mme Anne ROGNON	800 parts	160.000 €
- M. Christian CACCIUTTOLO	210 parts	42.000 €
- M. François-Xavier CLEDAT	125 parts	25.000 €
- M. Philippe OUANSON	42 parts	8.400 €
- M. Pascal MORIN	42 parts	8.400 €
- M. Olivier BLICQ	42 parts	8.400 €
Total :	3.800 parts	760.000 €

Conformément aux dispositions de l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier et 422-1 du Règlement Général de l'AMF, les parts des Associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF.

## 6°/ - REVENUS POTENTIELS

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

Le rendement potentiel s'obtient en divisant le dividende annuel par le prix d'achat d'une part (prix de souscription sur le marché primaire ou prix d'exécution, frais et droits inclus, sur le marché secondaire).

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

## RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.214-55 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

# **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

## **1. - PARTS SOCIALES**

### **Valeur nominale**

La valeur nominale de la part est de 200 €  
Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### **Forme des parts**

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.

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, sur demande de la Société de Gestion, être certifiée par un Officier Ministériel ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

## **2. – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société, conformément aux articles 8 et 26 des statuts : 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 et droits liés à l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion et précisé dans le bulletin trimestriel d'information.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors d'augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation 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 du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

## **3. – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

### **Dossier de souscription**

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- ⇒ la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- ⇒ les statuts de la société,
- ⇒ le rapport annuel du dernier exercice social, s'il existe, étant précisé que la SCPI IMMORENTE<sup>2</sup> clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2012,
- ⇒ le dernier bulletin trimestriel d'information,
- ⇒ le bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF, dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

### Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire et le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI IMMORENTE<sup>2</sup>.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion, 303 Square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

### Minimum de souscription

Le minimum de souscription est de 10 (dix) parts.

## 4. – JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

A chaque augmentation de capital, les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la société de gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

## 5. – CONDITIONS DE LA PREMIERE AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, il est conféré tous les pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 40.000.000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre de montant dans un délai déterminé.

La société de gestion a décidé de procéder à une augmentation de capital de 6.000.000 € de nominal par création de 30.000 parts nouvelles émises au prix unitaire de 240 € se décomposant en 200 € de nominal et 40 € de prime d'émission et dont les modalités sont détaillées ci-après.

• Nombre de parts à souscrire :	30.000
• Valeur nominale des parts :	200 €
• Prime d'émission :	40 €
• Prix de souscription :	240 €
• Commission de souscription :	Conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 10 % HT du prix de souscription des parts, soit de 24 € HT par part (28,70 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) Le prix de souscription de 240 € s'entend net de tous autres frais.
• Minimum de souscription :	10 parts
• Montant de l'augmentation de capital (nominal)	6.000.000 € afin de porter le capital social de 760.000 € à 6.760.000 € en nominal
• Date d'ouverture de l'augmentation de capital :	1 <sup>er</sup> septembre 2011
• Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 août 2012, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.
• Modalité de règlement :	Le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
• Modalités d'enregistrement des souscriptions :	Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.
• Entrée en jouissance des parts :	Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en septembre 2011 porteront jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2012. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende au titre des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2011. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé

	<p>par la société de gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin avril 2012 au titre des mois de janvier, février et mars 2012.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantie bancaire :</li> </ul>	<p>Conformément à l'article L.214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statutaire, soit 40.000.000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 6.000.000 € (7.200.000 € prime d'émission incluse), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.</p> <p>S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.</p> <p>Pour faire face au remboursement des souscriptions effectuées par le public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, couvrant un montant de 7.200.000 € représentant 15 % du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 26 juillet 2011 par la BRED Banque Populaire.</p> <p>Il est précisé que les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.</p> <p>La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI et tel que fixé par ses statuts ;</li> <li>• Qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année sus-mentionné, par la société de gestion à l'AMF et à la BRED d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.</li> <li>• Qu'après remise par la SCPI à la BRED Banque Populaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>□ du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI</li> <li>□ de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marché des parts :</li> </ul>	<p>Pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente des parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.</p> <p>Pendant cette même période, la Société de Gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris.</p> <p>Conformément à l'article 214-63 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>La Société de Gestion veillera à ce que tout investisseur puisse disposer des informations nécessaires lui permettant de faire un choix en toute connaissance de cause. La Société de Gestion publie notamment sur son site internet (<a href="http://www.sofidy.com">www.sofidy.com</a> – rubrique IMMORENTE<sup>2</sup>) les prix d'exécution résultant des confrontations d'ordres d'achat et de vente ainsi que, quotidiennement, un extrait du carnet d'ordres portant sur les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles avec les quantités correspondantes. Elle peut également fournir ces informations à toute personne qui en fait la demande sur simple appel téléphonique au 01.69.87.02.00.</p>

## CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

### 1. – DISPOSITIONS GENERALES

**1.1** - Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la société de gestion, par courrier simple ou par lettre recommandée avec avis de réception. Ces ordres, sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société par la société de gestion. A chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

La société de gestion est tenue d'exécuter, sous sa responsabilité, les ordres ayant servi à déterminer le prix d'exécution dès l'établissement de ce dernier.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et l'instruction prise en application dudit règlement fixent les modalités de fonctionnement du marché secondaire selon ce dispositif.

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

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

**1.2** - Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse, de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion, et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession et notamment de recueillir l'agrément du cessionnaire auprès de la société de gestion. Les modalités de fonctionnement de la clause d'agrément sont détaillées, ci-dessous, au paragraphe 3 « Cession directe (sans intervention de la société de gestion) » du présent chapitre.

**1.3 - La société ne garantit pas la revente des parts.**

### 2. – ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)

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

Les associés désirant céder leurs parts doivent 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 détenteur des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé «*mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières* ». A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts doivent 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 peuvent être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder un an. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut 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 peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

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

- Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat
- Augmente la quantité de parts
- Modifie le sens de son ordre

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont 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 peut 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 peut 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 sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent 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, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est 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 sont 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 étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du mois à 16 h 00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion peut 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 sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règle 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 sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- ⇒ Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €
- ⇒ La commission de cession perçue par la société de gestion s'élevant à 5 % HT (5,98 % TTC au taux actuel de la TVA de 19,60 %) du montant de la transaction.

### Perte et entrée en jouissance des parts

Le vendeur perd 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 peut fournir à toute personne qui en fait 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 au 01.69.87.02.00 et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique IMMORENTE<sup>2</sup> ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

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

La société de gestion peut, 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 assure 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 évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les 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.

### **3. – CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)**

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la société de gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : 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 un mois à compter de la réception de la demande.

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

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 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.

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 (5 % du prix cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 €HT (soit 119,60 €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 représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A 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.

### **Pièces à retourner à la société**

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- ⇒ D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférés,
- ⇒ D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- ⇒ Du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 €HT soit 119,60 €TTC.

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.

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

Le cédant perd la jouissance des parts vendues et les revenus afférents à ces parts à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession est inscrite sur le registre des associés par la société de gestion.

L'acquéreur aura jouissance de ses parts le premier jour du mois suivant l'inscription de la cession sur le registre des associés.

## **CHAPITRE III – FRAIS**

Conformément à l'article 16 des statuts, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres. Elles sont fixées par les statuts.

### **⇒ 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 et le règlement de l'ensemble des charges, etc ... :

- 10 % HT (11,96 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT 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,
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires,
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- Relocation des immeubles constituant le patrimoine de la Société, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation,
- Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

#### ⇒ Au titre des augmentations de capital

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement : 10 % HT (soit 11,96 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

#### ⇒ Au titre des cessions de parts

##### **Si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier**

- 5 % HT de la transaction, soit 5,98 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-22 du RGAMF, à la charge de l'acquéreur.
- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 %, et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 € restent à la charge de l'acquéreur.

##### **Sans intervention de la société de gestion pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...)**

- un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 119,60 € 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.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société gardera en charge :

- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales ainsi que les frais d'expédition de tous documents,
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ....
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1. – REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES**

#### **➤Participation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-proprétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux, droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

#### ➤Convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par la société de gestion.

A défaut, ils peuvent être également convoqués :

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

Les Assemblées Générales se tiennent au siège social de la Société ou dans tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

#### ➤Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital.
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

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. La deuxième assemblée peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### ➤Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui conformément à l'article 422-14 du RGAMF, sont prises à la majorité des seuls associés présents ou ayant voté par correspondance.

#### ➤Réunion de l'Assemblée

Les Assemblées Générales sont présidées par la Société de Gestion.

Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux associés présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est composé du Président et des deux scrutateurs ; le secrétariat de séance est assuré par la société de gestion.

#### ➤Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, au moins 25 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €

Si le capital est supérieur à 760.000 € un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers €uros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

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.

#### ➤ **Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.

A 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 des Commissaires aux comptes
  - S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-73 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
  - Le texte des projets de résolutions
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. 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 au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### ➤ **Consultation par correspondance**

Conformément à l'article L214-75, R214-128, R214-130 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale Ordinaire réunie annuellement.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## **2. – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieures au montant des acomptes.

## **3. – PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

La société de gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

La société de gestion constituera chaque année, à partir du deuxième exercice complet, une provision égale à 4 % des loyers HT facturés.

Si, ultérieurement, ce mode de calcul paraissait soit insuffisant soit excessif, la société de gestion pourrait modifier à tout moment cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

#### 4. – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la société de gestion, doit sur les rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, ou à des associés de la SCPI, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### 5. – DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition 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 (la date, le numéro de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

#### 6. – REGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (Juillet 2011).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement libératoire ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

##### ➤Revenus

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non par sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc ...).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible en certificats de dépôts négociables ou comptes à terme.

Les revenus financiers sont imposés soit au régime de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux actuel de 31,3 % (prélèvements sociaux inclus) pour les associés personnes physiques ayant opté pour le prélèvement libératoire. La loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 ayant généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux à tous les produits de placement à revenu fixe, une retenue à la source de ces prélèvements sociaux (12,3 %) est opérée sur les revenus des associés qu'ils aient ou non opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

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 et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

##### ➤Plus-values de cession

##### - Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés :

La loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières pour toute cession réalisée par des personnes physiques ou des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

La mesure consiste à décharger le contribuable de toute obligation déclarative en instaurant un régime proportionnel de 19 % auquel se rajoutent les prélèvements sociaux qui s'élèvent actuellement à 12,3 %.

La plus ou moins value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

#### Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

- Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value, égale à la différence entre le prix revenant au cédant le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.
- La détermination des plus-values éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Sont ainsi exonérés les titres détenus depuis plus de 15 ans.

Un abattement de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute corrigée le cas échéant de l'abattement pour la durée de détention et des moins-values imputables.

La société de gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la société de gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

#### Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société

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 et après déduction de l'abattement de 1.000 € par opération. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

#### Liquidation de la société

Lors de la liquidation de la société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

#### **- Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés :**

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

## **7. – MODALITES D'INFORMATION**

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

## **CHAPITRE V – ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

### **1. - LA SOCIETE**

#### Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale : IMMORENTE<sup>2</sup>  
Siège social : 303, square des Champs Elysées 91026 EVRY Cedex  
Nationalité : Française  
Registre du Commerce : 533 832 481 RCS EVRY

Statuts : Déposés au siège social de la société  
Forme : SCPI – Société Civile de Placement Immobilier - offrant au public des parts sociales

Elle est régie par les articles les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 à L214-85, L231-8 à L231-21 et R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 à 422-46-2 du Règlement Général de l’Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents.

Objet social : Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l’acquisition et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif.

Durée : La société est constituée pour une durée de 99 années à compter du jour de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 27 juillet 2110.

Exercice social : L’année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2012.

Capital social : 760.000 €

Capital statuaire : 40.000.000 €

## **2. – ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION**

Conformément à l’article 13 des statuts, la société est gérée par la société de gestion de portefeuille **SOFIDY** :

Siège social : 303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex

Nationalité : Française

Forme juridique : Société anonyme

Numéro de RCS : EVRY B 338 826 332

Objet social : Gérer toute SCPI ou toute autre société d’investissement immobilier qu’elle serait conduite à créer ou à reprendre

Montant du capital : 544.528 €

Répartition du capital : Famille FLAMARION : 65,5 %

Autres actionnaires : 34,5 %

Conseil d’Administration :

- M. Christian FLAMARION Président de SOFIDY

- Société TIKEHAU CAPITAL représentée par M. Antoine FLAMARION

- Mme Marie-Juliette FLAMARION COQUEBERT DE NEUVILLE

- M. Olivier LUNEAU

- M. Philippe LABOURET

- M. Jean-Marc PETER

Direction :

Directeur général : M. Christian FLAMARION

Directeur général adjoint : M. Jean-Marc PETER

La société de gestion a reçu de l’AMF l’agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

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

Le Conseil de Surveillance est chargé d’assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l’Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu’il juge opportuns à toute époque de l’année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l’Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l’Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d’une limite d’âge fixée à 80 ans, et révocables uniquement par l’assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation 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.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l’occasion de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, conformément aux dispositions de l’article 422-13 du RGAMF.

Les membres élus à cette occasion, le seront :

- Pour une durée de trois ans pour le premier tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- Pour une durée de deux ans pour le deuxième tiers des membres élus
- Pour une durée d’un an pour le troisième tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

En cas de vacance par démission ou décès d’un ou de plusieurs des membres du Conseil, ce dernier peut entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu’à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Ils demeurent en fonction jusqu’à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra soit le confirmer soit nommer un nouveau membre en remplacement du membre décédé ou démissionnaire. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Si, par suite de vacance par décès ou démission le nombre des membres du Conseil, devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel de candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Chaque année la Société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R214-131 du Comofi.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance nommé par l'assemblée générale ordinaire du 26 juillet 2011 se compose des huit membres suivants :

- M. Philippe OUANSON, Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant (Président du Conseil de Surveillance)
- Société FIMAX, représentée par son Secrétaire Général, M. Stéphane VILMIN
- M. Philippe LABOURET, Président de société
- La CARPV(Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires), représentée par sa Directrice, Mme Anne ROGNON
- Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Gérant de société
- M. François-Xavier CLEDAT, Directeur Général de société
- M. Pascal MORIN, Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant
- M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'Inspection du Travail

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

##### ➤Commissaires aux Comptes titulaire

La Société KPMG SA, 1 cours Valmy - 92923 Paris La Défense Cedex, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans.

##### ➤Commissaires aux Comptes suppléant

La Société KPMG Audit FSII, Immeuble Le Palatin, - 3 cours du Triangle – 92939 Paris la Défense Cedex, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

#### **5. - EXPERT IMMOBILIER**

La société The Retail Consulting Group Expertise (RCGE) 103, Boulevard Haussmann 75008 PARIS a été désignée expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011.

#### **6. – INFORMATION**

La personne responsable de l'information relative à la société IMMORENTE<sup>2</sup> est Monsieur Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY, 303 Square des Champs Elysées – 91026 EVRY Cedex.

Téléphone : 01.69.87.02.00

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Christian FLAMARION

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SCPI N° 11-22 DU 5 AOUT 2011**

Par application des articles L.441-1, 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° 11-22 en date du 5 août 2011.

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.