



**IMMORENTE**

S.C.P.I. à capital variable

**NOTE D'INFORMATION**

JUIN 2004

# NOTE D'INFORMATION DU 7 AOUT 1995

## ACTUALISÉE LE 4 JUIN 2004

### INTRODUCTION

#### HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

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

- La Banque SOFAL, banque spécialisée dans le crédit immobilier appartenant aujourd'hui au Groupe Goldman Sachs,
- 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 Euros divisé en 1 030 parts de 152,45 Euros 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 CACCIUTOLO	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. S.G.T.I.	100 parts
	<hr/>
	1.030 parts

Au 31 décembre 2003, le capital social s'élevait à 223.005.128 Euros divisé en 1.467.139 parts, les porteurs de parts les plus importants étant :

- La Compagnie d'assurance AVIP 11,22 %
- La Compagnie d'assurance La Mondiale Partenaire 5,68 %
- La Compagnie d'assurance ORADEA 1,30 %

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2004 est de 600.000.000 Euros.

#### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

#### COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2003 (EN % DES PRIX DE REVIENT)

	Bureaux et services publics	Locaux commerciaux et services privés		Entrepôts
		Boutiques (S<300m <sup>2</sup> )	Murs de magasins (S>300m <sup>2</sup> )	
Paris	0,26 %	7,54 %	5,85 %	-
Région Parisienne	25,80 %	8,22 %	17,29 %	-
Province	0,25 %	0,95 %	30,51 %	3,33 %
<b>TOTAL</b>	<b>26,31%</b>	<b>16,71 %</b>	<b>53,65 %</b>	<b>3,33 %</b>

Pour 2003 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.

#### 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 magasins.

#### 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 1er 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 Euros à 76 224 508,62 Euros, 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, en vue de renforcer la liquidité du marché des parts et de pouvoir recueillir de nouvelles souscriptions et permettre la mutualisation des risques, en vue également de poursuivre voire d'améliorer les performances passées, a décidé de porter le capital social statutaire de 76 224 508,62 Euros à 152 449 017,24 Euros.

- 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 Euros et le capital social statutaire à 152.000.000 Euros. Dans le même temps, le prix de souscription a été fixé à 212 Euros.

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2002, en vue de maintenir l'indépendance et la position forte d'IMMORENTE sur le marché des murs de magasin, en vue de renforcer la liquidité du titre, et d'adapter en permanence le patrimoine de la société à l'évolution du commerce et des entreprises, a décidé de porter le capital social statutaire de 152.000.000 Euros à 300.000.000 Euros.

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2004 en vue de maintenir l'indépendance d'IMMORENTE et en vue de renforcer la liquidité du titre et d'adapter en permanence le patrimoine de la société à l'évolution du commerce et des entreprises, a décidé de porter le capital social statutaire de 300.000.000 Euros à 600.000.000 Euros. 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.

## RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 limitée au montant 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 Euros. 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 Euros.
- Une prime d'émission, actuellement de 78 Euros, 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 indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. En l'occurrence, l'expert actuel est Foncier Expertise nommé le 1er juin 1995 et renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2003. 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.214-60 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 de sa dernière mise à jour, le cas échéant.
- Les statuts de la SCPI.
- Le rapport annuel et les comptes du dernier exercice.
- Le dernier bulletin trimestriel.
- 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.

#### Lieux de souscription et de versements

- Les souscriptions sont reçues auprès des conseillers en placement de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY (303 square des Champs Elysées – 91026 EVRY 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.

#### 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.

#### Prix de souscription jusqu'à nouvel avis

A compter du 1er juillet 2004, les parts sont émises au prix de 230 Euros se décomposant en :

- Nominal :	152 Euros
- Prime d'émission :	78 Euros
<b>Total à verser pour une part :</b>	<b>230 Euros</b>

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 1.3) et dont les résultats au 31 décembre 2003 sont les suivants :

SITUATION au 31 Décembre 2003	Valeur globale	Valeur ramenée à 1 part
1. Valeur vénale des immeubles	266.507.093	181,65
2. Autres actifs de la Société		
- Acomptes versés sur achats d'immeubles	642.250	0,44
- Immobilisations financières	297.543	0,20
- Liquidités nettes à investir (*)	20.735.360	14,13
<b>3. Valeur de réalisation de la Société (1+2)</b>	<b>288.182.245</b>	<b>196,42</b>
4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine		
- Droits et frais d'acquisition	15.990.426	10,90
- Commission de souscription et de recherche d'immeuble	33.796.963	23,04
<b>5. Valeur de reconstitution de la Société (3+4)</b>	<b>337.969.634</b>	<b>230,36</b>

(\*) après déduction du solde du dividende 2003 versé en 2004

Toute modification du prix actuel d'émission fera l'objet, après information de l'A.M.F, d'une notice parue au BALO.

**I.5** Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 42 du règlement, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## CHAPITRE II – MODALITES 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 SCPI ne garantissant 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 statutaire.
- Le montant minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit actuellement 760.000 Euros.

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.

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 a lieu dans un délai maximum de 30 jours.

**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 s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et suffisamment doté, alors 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 30 jours à compter de sa décision de se retirer à la "valeur de réalisation". 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.

- 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 1er juillet 2004

\* Situation A : 230 € - 23,00 € = 207,00 €

\* Situation B : 196,42 €

\* 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.214-59 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.

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 notification à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats 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

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. La société ne garantit pas la revente des parts.

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, 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 sont, 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.

Un règlement de l'Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

### 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.

### 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 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 dont la signature devra, s'il n'est pas déjà associé, être légalisée par Maire ou Notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement,
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables.

### 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 IMMORENTE 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 :

Date de la vente des parts	Versement de l'acompte sur dividende
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.

### Commission

A l'occasion d'une cession de parts sans intervention de la société de gestion ou à partir du registre des ordres d'achat et de vente, la société de gestion ne perçoit pas actuellement de commissions. Si la société de gestion était amenée à en percevoir, le barème correspondant devrait faire l'objet d'une convention à passer entre la société de gestion et la société et à approuver par l'Assemblée Générale des associés.

## CHAPITRE III – FRAIS

### III.1 REMUNERATION DE LA SOCIETE 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 : 10 % hors taxes 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, 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.
- Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % HT sur le montant des capitaux collectés.

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.

- En outre, pour la cession des parts sociales, la société de gestion pourra ultérieurement percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la société de gestion et la société sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Actuellement, la société de gestion ne perçoit pas de commission à ce titre. 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 :

- la rémunération des Membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- 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.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### IV.1 REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

#### CONVOCACTION

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A 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.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au

moins de quinze 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 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.

**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.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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.

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 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, 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 Euros et 7 600 000 Euros.
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros.
- 0,5 % pour le surplus du capital.

#### 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 REPARTITION DES BENEFICES – ACOMPTES TRIMESTRIELS – PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

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 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 travaux

La société de gestion veille à ce que chaque année les gros travaux ou réparations à effectuer sur des exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Actuellement la société de gestion constitue chaque année une provision égale à 3 % 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.

### IV.3 CONVENTIONS PARTICULIERES

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.

Tout immeuble à acquérir d'une personne liée directement ou indirectement à la société de gestion doit, préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

#### IV.4 REGIME FISCAL

Régime fiscal actuellement en vigueur

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts.

**AV - Si l'associé est une personne physique** son régime fiscal sera celui :

- a) des revenus fonciers,
- b) des revenus financiers,
- c-d) et éventuellement celui des plus-values immobilières.

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 des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions. Il peut être imposé selon l'un ou l'autre des deux régimes suivants :

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

Ce régime bénéficie d'un abattement forfaitaire de 14 % et d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la société de gestion, intérêts d'emprunts souscrits pour acquérir des parts de SCPI, etc...).

- **Régime simplifié du microfoncier :**

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'immeubles nus peut bénéficier du régime du microfoncier à la condition :

- que 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 Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...)

- 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 40 %.

La société de gestion détermine le montant brut des revenus fonciers pour les associés qui ont opté au régime du microfoncier et le montant net des revenus fonciers pour les associés qui ont opté pour le régime de droit commun.

b) - La partie du revenu qui provient du placement de la trésorerie disponible et entrant dans **la catégorie des revenus financiers**, est imposée dans les conditions suivantes :

Intérêts sur certificats de dépôt ou sur comptes à terme : ceux-ci sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 26 % (prélèvements sociaux inclus) pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

La société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables de cette catégorie de revenus et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

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

A compter du 1er janvier 2004, toute cession ou tout retrait de parts effectué par l'associé soumis à l'impôt sur le revenu, est soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières selon le régime suivant :

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

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention.

Par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, la plus-value est définitivement exonérée à l'issue de 15 ans.

Impôt et prélèvements sociaux

La plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 26 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 16 %
- prélèvements sociaux, soit au 1er janvier 2004, un taux global de 10 %

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**

La réforme de l'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 1er janvier 2004, introduit une imposition immédiate de la plus-value, l'impôt sera prélevé sur le prix de vente par le notaire et répercuté sur les associés par imputation sur le compte "Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles".

\*\*\*\*\*

**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.

#### IV.5 MODALITES D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

a) **Rapport annuel**

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

b) **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.

#### IV.6 DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la notice 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 crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de promulgation de la Loi N° 2003-706 du 1er août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

### CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### V.1 LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	IMMORENTE
Siège social	303, Square des Champs-Élysées, 91026 EVRY CEDEX
Nationalité	Française
Forme juridique	Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles L.231-1 du Code de Commerce, L.214-50 à L.214-84 du Code Monétaire et Financier et les articles 1832 et suivants du Code Civil.

Lieu et dépôt des statuts	Les statuts sont déposés chez Maîtres COURTY et LEVEL, notaires associés à EVRY.
Immatriculation	Au registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro D 347 996 209.
Durée de la société	La durée de la société est fixée à 99 ans.
Objet social	La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre.

## V.2 ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION

La société est gérée par SOFIDY (Société Financière de Développement de l'Agglomération d'Evry).

Siège social	303, Square des Champs-Élysées, 91026 EVRY CEDEX
Nationalité	Française
Forme juridique	Société Anonyme
Numéro du Registre du Commerce et des Sociétés	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	480 000 Euros
Répartition du capital	Famille FLAMARION : 65,5 % Autres actionnaires : 34,5 %
Conseil d'Administration	Monsieur Christian FLAMARION , Président de Sofidy Monsieur Antoine FLAMARION Monsieur Olivier LUNEAU Monsieur Philippe LABOURET
Direction	Directeur Général : M. Christian FLAMARION Secrétaire Général : Mme Françoise LEROY
Numéro de l'agrément délivré par la COB	N° SG-SCPI 94-05 du 20 décembre 1994

## 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.

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires de 2001, 2002 et 2003 le Conseil de Surveillance est composé au 1er janvier 2004 de :

- Madame Micheline FARGEIX (Présidente)
- Monsieur Guy AMBLARD
- La Compagnie d'Assurance AVIP
- La Compagnie d'Assurance La Mondiale Partenaire
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Christian CACCIUTTOLO (Vice-Président)
- Madame Martine CHASSERIEAU
- Monsieur Philippe COLSON
- Monsieur Bernard COTTIN
- Monsieur Bernard GOSSELIN
- Monsieur Eric OBERKAMPF
- Monsieur Patrick QUERE

## V.4 COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Commissaire titulaire

La société KPMG Audit, Département Fiduciaire de France, représentée par Monsieur Jean-Marie Pinel, 1 cours de Valmy, Paris la Défense (92923), a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2001 en qualité de Commissaire aux Comptes, pour une durée de six ans.

### Commissaire suppléant

La SCP Jean-Claude ANDRE, 2 bis rue de Villiers, Levallois-Perret (92309), a été renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2001 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans.

## V.5 EXPERT IMMOBILIER

La société Foncier Expertise 4, quai de Bercy 94224 Charenton Cedex a été nommée pour la première fois le 1er juin 1995 et renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2003 pour une durée de quatre ans.

## V.6 INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société Civile de Placement Immobilier est Monsieur Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY, 303 square des Champs-Élysées, 91026 EVRY CEDEX. Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Christian FLAMARION.

### VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE devenue 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 (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur la présente note d'information le visa n° 95-13 du 7 août 1995.

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

303, square des Champs Élysées  
91026 EVRY Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01