



SCPI à capital variable

## **Note d'information**

Août 2015



# SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 4
HISTORIQUE	Page 5
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	Page 5

## **CHAPITRE I**

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	Page 7
--	--------

## **CHAPITRE II**

MODALITÉS DE SORTIE	Page 10
---------------------	---------

## **CHAPITRE III**

FRAIS	Page 15
-------	---------

## **CHAPITRE IV**

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	Page 16
------------------------------	---------

## **CHAPITRE V**

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION	Page 21
VISA DE L'AMF	Page 23

---

## INTRODUCTION

---

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

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

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Chaque année, l'Assemblée Générale autorise la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 10 juin 2015 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 400 M€.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

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

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

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

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, soit avant le 14 mai 2012. Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

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

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

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

### **Risques**

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

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

Le capital initial était de 157.022.49 € divisé en 1.030 parts de 152,45 € de nominal et sans prime d'émission et se répartissant ainsi :

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

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élevait à 930.664.080 € divisé en 6 122 790 parts, les porteurs de parts les plus importants étant :

- La Compagnie d'assurance SOGECAP/ORADEA VIE 9,65% ;
- La Compagnie d'assurance AVIP 5,74% ;
- La Compagnie d'assurance SWISS LIFE 3,41%.

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015 est de 1.300.000.000 €.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à ses statuts, IMMORENTE a pour objet :

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

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

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2014 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Locaux commerciaux				Bureaux	Activité	Habitat	Camping	Total 2014
	CCV	MSP	GCC	CVP					
Paris	14,2%	-	-	-	10,7%	-	-	-	<b>24,9%</b>
Région parisienne	5,1%	3,8%	0,4%	0,8%	12,1%	-	-	-	<b>22,2%</b>
Province	14,0%	18,3%	6,5%	0,1%	3,0%	0,7%	0,6%	1,6%	<b>44,6%</b>
Allemagne	-	-	-	-	2,7%	-	-	-	<b>2,7%</b>
Belgique	3,1%	0,6%	1,2%	-	-	-	-	-	<b>5,0%</b>
Pays-Bas	0,6%	-	-	-	-	-	-	-	<b>0,6%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37,1%</b>	<b>22,7%</b>	<b>8,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>28,5%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>100,0%</b>

CCV : Commerces de centre-ville et milieu urbain / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centre commerciaux.

CVP : Commerces de vente aux professionnels.

Pour 2015 et les années à venir, la poursuite de la constitution du patrimoine répond aux critères suivants :

- Les investissements portent principalement sur des murs de boutiques et de magasins et accessoirement sur des bureaux ;
- Une attention particulière est portée au choix de l'emplacement. IMMORENTE investit de préférence dans les centres villes pour les boutiques, dans les centres villes ou les grandes zones commerciales périphériques pour les magasins et dans les pôles tertiaires pour les bureaux ;
- Les secteurs géographiques privilégient Paris Intra-Muros, la Région Parisienne et les grandes agglomérations de Province.

Cette politique de diversification géographique s'efforce toutefois d'éviter le "saupoudrage" : IMMORENTE investit de préférence sur les communes où elle est déjà présente. Ce souci conduit à ne pas exclure, chaque fois que des opportunités se présentent, et en conformité avec la législation en vigueur, de céder des biens ne répondant plus à ces critères ;

- Recherche d'une majorité de locataires de qualité, tout en veillant à ce qu'une société de distribution ou une administration, présentes sur plusieurs sites, ne représentent pas un poids excessif dans le patrimoine locatif d'IMMORENTE ;
- Dans la mesure du possible, recherche de locaux déjà loués à des loyers égaux, ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant, et permet en période de crise immobilière de maintenir le niveau des revenus locatifs et en période de reprise de "déplafonner" les loyers à l'échéance des baux, de les majorer à l'occasion de cessions "avec déspecialisation" ou de relouer les locaux vacants à des valeurs supérieures aux précédentes ;
- Les investissements peuvent se réaliser en ayant un recours modéré à l'effet de levier du crédit. Conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. L'Assemblée Générale du 10 juin 2015 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 400 M€. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

À titre d'information, au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 162,4 M€, soit 9 % de la valeur des actifs immobiliers (hors droits). L'effet de levier au 31 décembre 2014 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement Européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,11 et 1,09.

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

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

---

## RÉMUNERATION DES ASSOCIÉS

---

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

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

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

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

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

---

## MODIFICATIONS STATUTAIRES INTERVENUES DEPUIS LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ

---

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

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

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

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup> juin 1995 a modifié les statuts sur plusieurs points :

- Une première série de modifications consécutives à la réforme des SCPI intervenue en 1993 et 1994, a permis de compléter ou d'adapter les statuts aux nouvelles dispositions issues de cette réforme.
- Une seconde série de modifications, a visé à renforcer la fluidité du marché secondaire et la sécurité du placement IMMORENTE :
  - par l'augmentation du capital social de 38.112.254,31 € à 76.224.508,62 €, de façon à mutualiser davantage les risques locatifs ;
  - par l'abaissement du minimum de souscription de 20 parts à 4 parts.
- Enfin, cette même Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le nombre des membres du Conseil de Surveillance de 9 à 12 pour favoriser, à terme, une représentativité plus diversifiée des associés dans cet organe de contrôle.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 1999 a décidé de porter le capital social statuaire de 76.224.508,62 € à 152.449.017,24 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2001 a délégué à la société de gestion le pouvoir de procéder à la conversion en Euros de la valeur nominale de la part. La société de gestion, en conséquence, a arrêté le nouveau nominal de la part à 152 € et le capital social statuaire à 152.000.000 €. Dans le même temps, le prix de souscription a été fixé à 212 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2002 a décidé de porter le capital social statuaire de 152.000.000 € à 300.000.000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2004 a décidé de porter le capital social statuaire de 300.000.000 € à 600.000.000 €. Elle a également décidé de proroger la durée de la société pour la porter de 50 ans à 99 ans et de limiter la responsabilité de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 novembre 2010 a décidé de porter le capital statuaire de 600.000.000 € à 800.000.000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2012 a décidé de porter le capital statuaire de 800.000.000 € à 1.000.000.000 €.
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 mars 2014 a décidé de modifier les statuts de la société pour les mettre en conformité avec la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM).
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015 a décidé de porter le capital statuaire de 1.000.000.000 € à 1.300.000.000 €.

---

## **RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

---

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

## **CHAPITRE I**

---

### **CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

---

#### **I.1 - PARTS SOCIALES**

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

Les parts sont nominatives.

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

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

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

Le prix de souscription d'une part comprend :

- La valeur nominale de 152 € ;
- Une prime d'émission, actuellement de 168 € et de 173 € à compter du 15 octobre 2015, destinée :
  - à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs ;
  - à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'achat du patrimoine immobilier, ainsi que la commission de souscription de la société de gestion.

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

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

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

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert immobilier en évaluation indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. En l'occurrence, l'expert actuel est Foncier Expertise nommé le 1<sup>er</sup> juin 1995 et renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2011. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

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

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

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

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

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

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée 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.

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

#### **Lieux de souscription et de versements**

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

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

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

#### **Minimum de souscription**

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

#### **Agrément**

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

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

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Prix de souscription jusqu'au 14 octobre 2015

Depuis le 17 septembre 2012 et jusqu'au 14 octobre 2015, les parts sont émises au prix de 320 Euros se décomposant en :

• Nominal	152 €
• Prime d'émission (dont 32 € HT ; 38,40 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	168 €
Total à verser pour une part	320 €

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 2014 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2014	Valeur globale	Valeur ramenée à une part
<b>1. Valeur vénale des Immeubles</b>	1.799.949.850 €	293,97 €
<b>2. Autres actifs de la société</b>		
• Acomptes versés sur achats d'immeubles	1.888.346 €	0,31 €
• Immobilisations financières	5.491.388 €	0,90 €
• Liquidités nettes à investir <sup>(*)</sup>	-198.270.528 €	-32,38 €
<b>3. Valeur de réalisation de la société (1+2)</b>	1.609.059.057 €	262,80 €
<b>4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine</b>		
• Droits et frais d'acquisition	124.255.466 €	20,29 €
• Commission de souscription et de recherche d'immeubles	192.590.503 €	31,46 €
<b>5. Valeur de reconstitution de la société (3+4)</b>	1.925.905.026 €	314,55 €

(\*) après déduction du solde du dividende 2014 versé en janvier 2015.

Ces valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des associés du 10 juin 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription fixé à 320 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 1,73% entre le prix de souscription de 320 € et la valeur de reconstitution de 314,55 €.

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais," une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 32,00 € HT par part (38,40 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 320 € s'entend net de tous autres frais.

### Prix de souscription à compter du 15 octobre 2015

À dater du 15 octobre 2015 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Nominal	152 €
• Prime d'émission (dont 32,50 € HT ; 39 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	173 €
Total à verser pour une part	325 €

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription fixé à 325 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 3,32% entre le prix de souscription de 325 € et la valeur de reconstitution de 314,55 €.

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais," une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 32,50 € HT par part (39,00 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 325 € s'entend net de tous autres frais.

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

**I.5** - Il ne peut être procédé à des souscriptions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

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

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

#### II.1 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

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

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

- 90% du montant du capital social effectif constaté par la société de gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10% du montant du capital statuaire ;
- Le montant minimum légal des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit actuellement 760.000 €.

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

#### Modalités de retrait

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

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

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

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

**Situation A** : Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10% HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5% HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours en fin de mois si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la société de gestion ;

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

**Situation C** : Dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscription et où le fonds de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait, et si la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de 12 mois représentent au moins 10% des parts de la

société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion propose alors à l'Assemblée Générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

- Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.
- En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### **Exemple chiffré à compter du 15 octobre 2015**

- Situation A : 325 € - 32,50 € = 292,50 €.
- Situation B : 262,80 €.
- Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

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

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

#### **Registre des demandes de retrait**

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

#### **Pièces à envoyer à la société**

L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats ou attestations de propriété de parts éventuellement créés.

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

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

---

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

---

### **II.2.1 – CESSION DIRECTE (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)**

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

Deux cas peuvent se présenter :

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

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est

fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

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

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

### **Pièces à envoyer à la société**

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

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

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

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

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

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

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

## **II.2.2 - ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)**

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

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

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

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La transmission des ordres pourra se faire :

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

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

### **Couverture des ordres**

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction ;
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les

fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, seront précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

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

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

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

La périodicité sera fixée à un mois, le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du mois à 11h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01 69 87 02 00 et du site Internet de la société [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

### **Exécution et règlement**

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

### **Frais de transaction**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un 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 procèdera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

### **Blocage du marché des parts**

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III**

---

### **FRAIS**

---

#### **III.1 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

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

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

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

##### **Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :**

10% HT (soit 12% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

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

##### **Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sans intervention de la société de gestion :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

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

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

**Convocation**

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

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

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

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

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

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour

satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

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

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

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

Au terme de cette réglementation, la possibilité de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social. Cette fraction est de 5% du capital si celui-ci est au plus égal à 760.000 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.

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

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

#### **Quorum :**

Pour délibérer valablement sur première convocation, les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

#### **Participation**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social. Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales ou peut se faire représenter par son conjoint ou par un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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

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

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

### **Information des associés**

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

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

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

### **Vote par correspondance**

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

### **Majorité**

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

### **Consultation par correspondance**

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales.

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

## **IV.2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS - PROVISIONS POUR GROS 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 4% des loyers HT facturés et des loyers HT théoriques sur les locaux vacants.

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 PARTICULIÈRES

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

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

### IV.4 - RÉGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (août 2015).

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

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

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

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

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

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

**• Régime simplifié du microfoncier**

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'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 30%.

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 pour les seules personnes physiques :**

• Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France. Cette loi supprime également l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24%, que la société de gestion prélèvera désormais, sauf exceptions, avant distribution.

Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Dans tous les cas, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5% et les versera directement à l'Administration fiscale.

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

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

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

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

#### **Calcul de la plus-value brute**

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

#### **Calcul de la plus-value imposable**

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

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

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

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce paiement à la société de gestion.

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

La réforme de l'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 1<sup>er</sup> 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.**

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

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

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

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

#### • Rapport annuel

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

#### • Bulletin d'information

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

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

### IV.6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

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

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

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

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### V.1 - LA SOCIÉTÉ

• **Dénomination sociale** : IMMORENTE.

• **Nationalité** : Française.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V.2 - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est gérée par SOFIDY.

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

- **Siège social** : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.
- **Nationalité** : Française.
- **Forme juridique** : Société Anonyme.
- **Immatriculation** : Registre du commerce et des sociétés d'ÉVRY sous le numéro B 338 826 332.
- **Objet social** : SOFIDY exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.
- **Montant du capital** : 554.128 Euros.
- **Répartition capital** : Famille FLAMARION 65,07% ; autres actionnaires 34,93%.
- **Conseil d'Administration** : M. Christian FLAMARION, Président de SOFIDY ; Société TIKEHAU CAPITAL SAS 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. Jean-Marc PETER ; Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales, M. Jérôme GRUMLER ; Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier, M. Fabien MIEL.
- **N° d'agrément délivré par l'AMF** : Société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

## V.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

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

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 10 juin 2015 de :

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

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

##### **Commissaire titulaire**

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

##### **Commissaire suppléant**

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

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

#### **V.5 - DÉPOSITAIRE**

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

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

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

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

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

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

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

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

#### **V.7 - INFORMATION**

La personne responsable de l'information relative à la Société Civile de Placement Immobilier est M. Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303, square des Champs-Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.

Téléphone : 01 69 87 02 00.

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

#### **VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 15-24 du 28 août 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# IMMORENTE

**Société de Gestion SOFIDY SA**

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