



SCPI à capital fixe

# Note d'information

NOVEMBRE 2020



## SOMMAIRE

|  |       |
|--|-------|
| INTRODUCTION .....                                       | p. 4  |
| <b>CHAPITRE I</b>  |       |
| CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....      | p. 8  |
| <b>CHAPITRE II</b>                                       |       |
| MODALITÉS DE SORTIE.....                                 | p. 13 |
| <b>CHAPITRE III</b>                                      |       |
| FRAIS .....  | p. 16 |
| <b>CHAPITRE IV</b>                                       |       |
| FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....                       | p. 18 |
| <b>CHAPITRE V</b>  |       |
| ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ..... | p. 23 |
| VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS.....           | p. 26 |

## INTRODUCTION

SOFIPRIME est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital fixe.

### Avertissement à l'investisseur

Investir dans une SCPI c'est investir indirectement dans l'immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. 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 10 ans.

Cet investissement présente un risque de perte en capital, le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Les conditions de cession (prix, délais) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

La société de gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant total de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'assemblée générale des associés.

Plutôt que le rendement immédiat, SOFIPRIME vise prioritairement une performance orientée sur l'appréciation régulière du prix de la part grâce à une politique d'acquisition privilégiant, toutefois sans garantie, la recherche de performance à moyen/long terme.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- 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 locatif sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande,
- 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...),
- de la durée du placement.

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 :

- 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).
- 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.

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RG AMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI SOFIPRIME.

### Renseignements sur les fondateurs

SOFIPRIME a été constituée avec un capital social initial de 760 000 €, auquel s'ajoute une prime d'émission de 285 000 € soit au total 1 045 000 € d'apports, entièrement libérés au 23 août 2016.

À la constitution de la Société, le capital nominal de 760 000 € était divisé en 5 000 parts de 152 € de nominal, auquel s'ajoutent 57 € de prime d'émission, soit 209 € pour chacune des parts.

### Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la Société :

| Associés fondateurs       | Nombre de parts souscrites | Capital social initial | Prime d'émission    | Total des apports     |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| Monsieur Alain RIGOU      | 120                        | 18 240,00 €            | 6 840,00 €          | 25 080,00 €           |
| Madame Christine REMACLE  | 120                        | 18 240,00 €            | 6 840,00 €          | 25 080,00 €           |
| Société CAPEXIS           | 479                        | 72 808,00 €            | 27 303,00 €         | 100 111,00 €          |
| SCI LUPA                  | 190                        | 28 880,00 €            | 10 830,00 €         | 39 710,00 €           |
| Monsieur Philip LOEB      | 240                        | 36 480,00 €            | 13 680,00 €         | 50 160,00 €           |
| Société FIMAX             | 700                        | 106 400,00 €           | 39 900,00 €         | 146 300,00 €          |
| SC NOEL WILLAERT FINANCE  | 240                        | 36 480,00 €            | 13 680,00 €         | 50 160,00 €           |
| UNEP DIFFUSION COURTAGE   | 120                        | 18 240,00 €            | 6 840,00 €          | 25 080,00 €           |
| Monsieur Hubert MARTINIER | 140                        | 21 280,00 €            | 7 980,00 €          | 29 260,00 €           |
| Société SOFIDY            | 2 651                      | 402 952,00 €           | 151 107,00 €        | 554 059,00 €          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>5 000</b>               | <b>760 000,00 €</b>    | <b>285 000,00 €</b> | <b>1 045 000,00 €</b> |

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du CMF et 422-189-1 du RG AMF, les parts des Associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit jusqu'au 20 septembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du CMF, la gestion de la société civile de Placement Immobilier SOFIPRIME est statutairement confiée à SOFIDY, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000042 du 10 juillet 2007.

### Objectif et politique d'investissement

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires SOFIPRIME a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La société de gestion entend mener une politique d'investissement principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro marchés résidentiels parisiens. À ce titre, les quartiers résidentiels des arrondissements centraux (4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> sud notamment) tels que Le Marais, Les Champs Élysées, le Faubourg du Roule, Notre Dame, St Germain des Près, École Militaire, Plaine Monceau etc. seront notamment privilégiés.

Accessoirement, jusqu'à 30 % du patrimoine, la SCPI pourra investir dans les locaux à usage professionnel ou commercial, notamment susceptibles d'être transformés en logement et situés en priorité dans les mêmes secteurs géographiques que ceux évoqués ci-dessus.

La politique d'investissement privilégie les actifs susceptibles de générer une valorisation à moyen/long terme en raison :

- d'une décote sur le prix d'acquisition des biens immobiliers déjà loués (par rapport au prix de logements équivalents libres d'occupation) en fonction des caractéristiques d'occupation des logements considérés ; la possibilité pour SOFIPRIME de se porter acquéreur de groupes de lots ou d'immeubles entiers sera également de nature à renforcer son pouvoir de négociation pour l'obtention de telles décotes,
- d'une politique de revalorisation des investissements passant tant par l'optimisation de la rentabilité locative que par la réalisation de travaux d'amélioration voire de restructuration (division de logements, changements d'affectation etc.) du fait d'une décote à l'acquisition et/ou d'une revalorisation, notamment locative.

La société de gestion s'efforcera de diviser et mutualiser les risques, notamment par la diversification immobilière et locative.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que SOFIPRIME pourra notamment investir dans des fonds gérés par la société de gestion, à titre accessoire.

La société de gestion s'engage à effectuer ses investissements dans le respect :

- de l'objet social et de la politique d'investissement du fonds,
- de sa politique de gestion des conflits d'intérêts et de ses procédures,
- et conformément à la réglementation et à l'article 319-20 du RG AMF.

La Société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant notamment une politique de revalorisation des loyers,
- constituer des provisions pour gros entretien pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- 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,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse du taux d'occupation, étant précisé qu'il ne s'agit pas d'une SCPI de rendement,
- la société de gestion s'efforcera d'optimiser les actions menées en matière de gestion locative et restera particulièrement vigilante sur le maintien des taux d'occupation.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

### Modification de la stratégie d'investissement et/ou de la politique d'investissement de la Société

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

### Date de souscription par les fondateurs

23 août 2016.

### Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile de placement immobilier a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L.214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

À cet égard, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de huit (8) ans. Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

### Risque de perte en capital :

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Risque immobilier :

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.

### Risque de liquidité :

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

### Risque de change :

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

### Risques liés à l'endettement (financement bancaire) :

L'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 a autorisé la Société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

Conformément à l'article L.214-101 du CMF, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la Société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement :

- de l'évolution des conditions des marchés financiers,
- du montant des capitaux collectés et,
- des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter 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 9 juin 2020 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 30 millions d'euros.

Ce montant est déterminé de telle sorte que la société de gestion puisse exécuter un programme d'investissement conforme aux ambitions de développement de la SCPI avec la double contrainte suivante :

- L'horizon de temps court jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année suivante,
- Le montant d'endettement restera à tout instant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

Le ratio d'endettement de la SCPI direct et indirect, bancaire et non bancaire, et ce compris le crédit-bail, sera à tout moment inférieur ou égal à cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers.

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.

### Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI :

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En effet, le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

En cas de défaillance dans le cadre de remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital.

En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

#### Gestion des potentiels conflits d'intérêts :

La société de gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La société de gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du RG AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la Société pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la société de gestion ou une société qui lui est affiliée.

#### Évaluation de la SCPI et détermination du prix de souscription de la part

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du CMF, la société de gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable,
- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même établie en fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L.214-99 du CMF peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

#### Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La société de gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements d'immeubles situés dans des États de la zone euro.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

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

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le document d'information clé,
- le bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

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'endettement de la SCPI.

Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

#### Modalités de versement du montant des souscriptions

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

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

#### Parts sociales

##### Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 152 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

##### Détermination du prix de souscription

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

Valeur nominale 152 €

Prime d'émission 100 € dont 25,20 € HT (30,24 € TTC), soit 10 % HT (12 % TTC) au titre de la commission de souscription.

**Prix de souscription 252 €**

Le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- de la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire l'actif net de la Société en prenant compte la valeur vénale du patrimoine telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier, qui s'élève à 207,59 € au 31/12/2019,
- de la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société validée in fine en interne par la société de gestion et autorisé par le Conseil de Surveillance qui s'élève à 249,49 € au 31/12/2019.

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc. y afférents,
  - les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital,
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.
- D'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des anciens associés.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription telle que visée au chapitre III Frais ci-dessous.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Ces valeurs arrêtées au 31 décembre 2019 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des Associés du 11 juin 2020.



Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription fixé à 252 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 1 % entre le prix de souscription de 252 € et la valeur de reconstitution de 249,49 €.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

### Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

La société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute inscription de demande de cession sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra, sur demande de la société de gestion, être certifiée par un Officier Ministériel ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur est de 100 parts.

Toute personne déjà associée de la SCPI a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Par dérogation, il n'y a pas de minimum de souscription pour les membres fondateurs.

### Lieu de souscription et de versement

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

### Date d'entrée en jouissance des parts

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

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

Par exemple : si la souscription se réalise en juin 2020, les nouvelles parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende éventuel au titre des mois de juin, juillet et août 2020. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la société de gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin octobre 2020 au titre du mois de septembre 2020.

### Garanties de traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit ci-dessous est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RGAMF.

#### Sur le marché primaire :

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés par le service courrier de Sofidy qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service Back et Middle Office. Le service Back et Middle Office centralise les ordres. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, l'équipe du Back Middle Office saisit les données figurant sur les ordres dans le logiciel, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts pour les souscriptions (parts au nominatif)). La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription. Si les dossiers sont incomplets, le service Back et Middle Office demande à l'initiateur de la souscription de les corriger.

### **Sur le marché secondaire :**

Les dossiers d'achat ou de vente sont réceptionnés par le service courrier de Sofidy qui les transmet, au fur et à mesure de leur réception, au service Back et Middle Office. Le service Back et Middle Office centralise les ordres. Il contrôle la validité et l'exhaustivité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, l'équipe du Back Middle Office horodate les ordres d'achat et de vente qui sont enregistrés en fonction de leur date et heure d'enregistrement sur le registre des parts et sur le logiciel de tenue de marché de la société de gestion. Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente. Le calcul du prix d'exécution est effectué en fonction des ordres d'achat et de vente saisis. Les ordres d'achat émis au prix d'exécution sont exécutés s'ils ont été au prix d'exécution et qu'une contrepartie à la vente le permet. Les parts sont livrées aux associés qui reçoivent une attestation de propriété portant inscription des titres nominatifs. Les ordres de vente sont exécutés s'ils ont été émis au prix d'exécution et qu'une contrepartie à l'achat le permet. Les fonds sont payés aux associés qui ont cédé leurs titres. Si les dossiers sont incomplets le service Back et Middle Office demande à l'acquéreur ou au vendeur de les compléter ou corriger selon le cas. La société de gestion est responsable du calcul et de la publication du prix d'exécution.

Sofidy ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

### **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.

### **Acquisition de parts par un client relevant d'un droit étranger**

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.

### **Obligations relatives à la loi FATCA**

La société de gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

### **Restriction à l'égard des « US person »**

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des U.S. Persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené la société de gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la société de gestion aurait la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la société de gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

## Détail des conditions de la première souscription ouverte au public

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital social maximum doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Le capital maximum de la SCPI étant fixé par les statuts initiaux à 29 999 632 €, le montant de 15 % du capital de la SCPI devant être minima souscrit par le public dans le délai d'une (1) année à compter de la date d'ouverture à la souscription est de 4 499 945 €.

Dans l'hypothèse où cette obligation n'aurait pas été pas satisfaite, la SCPI aurait été dissoute et tous les associés auraient été remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du CMF, couvrant un montant de 6 513 100 € représentant 15 % du capital statuaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 2 septembre 2016 par la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) (la « Banque »).

Il est précisé que les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

La garantie bancaire peut être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonce Légales Obligatoires (« BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts,
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la société de gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- après la remise par la SCPI à la Banque :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Il est ici précisé qu'à l'issue de la première augmentation de capital entièrement réalisée et clôturée par anticipation le 25 octobre 2016, la garantie bancaire a été levée le 6 novembre 2017.

## Rappel des conditions de la première augmentation de capital ouverte au public

La première émission de parts de la Société a eu lieu le 25 octobre 2017. Elle a permis de recueillir 6 513 100 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 29 605 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 220 €, soit avec une prime d'émission de 68 €. Le capital social ressort ainsi à 5 259 960 €.

## Rappel des conditions de la deuxième augmentation de capital ouverte au public

La deuxième émission de parts de la Société a eu lieu le 28 juin 2019. Elle a permis de recueillir 8 865 845 €, prime d'émission incluse, par la souscription de 37 727 parts de 152 € de nominal, émises au prix de 235 €, soit avec une prime d'émission de 83 €. Le capital social ressort ainsi à 10 994 464 €.

## Conditions de la troisième augmentation de capital ouverte au public

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, il est conféré tous les pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 150 000 000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre de montant dans un délai déterminé.

La société de gestion a décidé de procéder à une augmentation de capital de 6 029 536 € de nominal par création de 39 668 parts nouvelles émises au prix unitaire de 252 € se décomposant en 152 € de nominal et 100 € de prime d'émission et dont les modalités sont détaillées ci-après. Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du CMF, le prix de souscription fixé à 252 € par part s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution estimée et présentée au Conseil de Surveillance du 17/12/2019, soit un écart de 1,25 % entre le prix de souscription de 252 € et la valeur de reconstitution estimée de 248 89 €.

|   |  |
|---|--|
| <b>Nombre de parts à souscrire :</b>                            | 39 668   |
| <b>Valeur nominale des parts :</b>                              | 152 €  |
| <b>Prime d'émission :</b>                                       | 100 €  |
| <b>Prix de souscription :</b>                                   | 252 €  |
| <b>Commission de souscription :</b>                             | Conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 10 % HT du prix de souscription des parts, soit de 25,20 € HT par part (30,24 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).<br>Le prix de souscription de 252 € s'entend net de tout autre frais.   |
| <b>Minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur :</b> | 100 parts.   |
| <b>Montant de l'augmentation de capital (nominal) :</b>         | 6 029 536 € afin de porter le capital social de 10 994 464 € à 17 024 000 € en nominal.  |
| <b>Date d'ouverture de l'augmentation de capital :</b>          | 8 juin 2020.   |
| <b>Date de clôture de l'augmentation de capital :</b>           | 31 mars 2021, avec faculté de :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 9 996 336 € est collecté,</li> </ul> ou<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cas où, à la date du 31 mars 2021, les souscriptions et versements reçus seraient inférieurs à 75 % du montant de l'augmentation de capital celle-ci pourra être prorogée.</li> </ul>  |
| <b>Modalité de règlement :</b>                                  | Le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.  |
| <b>Modalités d'enregistrement des souscriptions :</b>           | Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.<br>Elles seront prises en compte par ordre chronologique.   |
| <b>Entrée en jouissance des parts :</b>                         | Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en juin 2020 porteront jouissance au 1 <sup>er</sup> septembre 2020.   |
| <b>Marché des parts :</b>                                       | Pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente des parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.<br>Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris.<br>Conformément à l'article L.214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.<br>La société de gestion veillera à ce que tout investisseur puisse disposer des informations nécessaires lui permettant de faire un choix en toute connaissance de cause. La société de gestion publie notamment sur son site internet ( <a href="http://www.sofidy.com">www.sofidy.com</a> – rubrique SOFIPRIME) les prix d'exécution résultant des confrontations d'ordres d'achat et de vente ainsi que, quotidiennement, un extrait du carnet d'ordres portant sur les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles avec les quantités correspondantes. Elle peut également fournir ces informations à toute personne qui en fait la demande sur simple appel téléphonique au 01 69 87 02 00. |

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

La Société ne garantit pas la revente des parts.

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

##### Achat ou vente de parts par application de l'article L214-93 du CMF (avec intervention de la société de gestion)

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L214-93 du CMF au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

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

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

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

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

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

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

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

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder 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 vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'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, valable 12 mois, prorogeable une fois, peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

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

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

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

La transmission des ordres peut se faire :

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

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

##### Couverture des ordres

La société de gestion peut à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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

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

### Confrontation et prix d'exécution

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

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du mois à 15 h 00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

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

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

### Exécution et règlement

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

### Frais de transaction

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

- les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €,
- la commission de cession perçue par la société de gestion s'élevant à 5 % HT (6 % TTC au taux actuel de la TVA de 20 %) du montant de la transaction.

### Perte et entrée en jouissance des parts

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

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

### Information des associés et des tiers

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

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone au 01 69 87 02 00 et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique SOFIPRIME ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

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

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

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

### Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe 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'AMF. 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.

### Cession de gré à gré (sans intervention de la société de gestion)

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse, de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion, et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession et notamment de recueillir l'agrément du cessionnaire auprès de la société de gestion.

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

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

Cependant, il est de nouveau précisé que 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.

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.

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

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi), 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.

### Pièces à retourner à la société de gestion

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

Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transféré,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit,
- des pièces justificatives de l'identité de l'acheteur.

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

### Perte et entrée en jouissance des parts

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

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



## CHAPITRE III

### FRAIS

#### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### Au titre de la gestion de la Société

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

10 % HT (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), avec un minimum par actif de 10,00 €/m<sup>2</sup> Loi Carrez, ou à défaut par m<sup>2</sup> de surface utile nette, indexé sur l'Indice de Référence des Loyers de l'INSEE (base 4T 2019) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul ;

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes :

- Information des associés, sauf frais d'impression et frais d'expédition ;
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents ;
- Tenue de la comptabilité ;
- Gestion de la trésorerie ;
- Distribution des revenus ;
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété ;
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment) ;
- Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

##### Au titre des augmentations de capital, 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) du prix de souscription des parts primes d'émission incluse.

##### Au titre de la cession des parts sociales

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du CMF, la société de gestion percevra 5 % HT de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du CMF, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3 % HT, soit 3,60 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur, du montant des travaux TTC effectivement réalisés.



## Au titre de la cession des immeubles

Une commission égale à 3,5 % HT :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

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

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

La Société gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais de labellisation ou de mise aux normes ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

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

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### Régime des assemblées générales des associés

##### Participation

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

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

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

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

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

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

##### Convocation

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

À défaut, ils peuvent être également convoqués :

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

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

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

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 de gestion 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 de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

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

##### Quorum

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

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

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres rappelant la date de la première assemblée. La deuxième assemblée peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

## Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui conformément à l'article 422-201 du RGAMF, sont prises à la majorité des seuls associés présents ou ayant voté par correspondance.

## Réunion de l'Assemblée

Les Assemblées Générales sont présidées par la société de gestion.

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

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

## Ordre du jour

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

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

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

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

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs et est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique à la société de gestion. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à l'article R214-138 du CMF, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

## Information des associés

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

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 des Commissaires aux Comptes,
  - s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du CMF, les comptes de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
  - le texte des projets de résolutions.
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du CMF.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12 h 00.

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

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

### Consultation par correspondance

Conformément à l'article L214-105, R214-141, R214-143 du CMF, la société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale Ordinaire réunie annuellement.

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

## Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

### Répartition des bénéfices

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

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

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

### Provisions pour gros entretien

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2017 le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur. La provision pour gros travaux a été supprimée et c'est désormais la provision pour gros entretien qui doit être appliquée. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immobilière par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

### Conventions particulières

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

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, ou 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 agréé par l'AMF.

### Démarchage et publicité

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

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

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

### Régime fiscal

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

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale. Les associés sont donc imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé. Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

## a) Revenus fonciers

### a.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer est déterminé par la société de gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

### a.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

## b) Revenus financiers

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe),
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

### b.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

### b.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Aucun prélèvement n'est opéré sur les revenus financiers versés aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

## c) Plus-value sur les ventes de parts

### c.1) Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 36,2 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 %,
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %.

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

### Calcul de la plus-value brute :

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

### Calcul de la plus-value imposable :

Le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- 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 ou de cession de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, 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 doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

### c.2) Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value éventuellement réalisée est imposable selon le régime des plus-values professionnelles. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectuent par l'associé.

#### d) Plus-value sur les ventes d'immeubles par la SCPI

En cas de plus-value réalisée sur la vente d'un immeuble par la SCPI, l'impôt éventuellement exigible est prélevé sur le prix de vente directement par le notaire. Le calcul de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts. Par exception, les ventes n'excédant pas 15 000 € sont exonérées d'impôt.

#### e) Impôt sur la fortune immobilière

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable.

#### f) Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales. Il devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires.

### 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 annuel contient le rapport de gestion de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

#### 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 disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

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 RG AMF.

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### V.1 - LA SOCIÉTÉ

|  |  |
|--|--|
| Dénomination sociale.....                | SOFIPRIME.   |
| Siège social.....                        | 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex.  |
| Nationalité .....                        | Française.   |
| Registre du Commerce .....               | 822 219 036 RCS ÉVRY.  |
| Statuts.....                             | Déposés au siège social de la Société.   |
| Forme.....                               | SCPI – Société Civile de Placement Immobilier - offrant au public des parts sociales.<br>Elle est régie par les articles les articles 1832 et suivants du Code Civil, 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 du CMF, les articles 422-189 à 422-236 du RG AMF et par tous textes subséquents.  |
| Objet social .....                       | Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. 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, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi. |
| Durée.....                               | La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter du jour de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 29 août 2115.   |
| Exercice social .....                    | L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social était d'une durée de 16 mois commencé le 29 août 2016 et clôturé le 31 décembre 2017.   |
| Capital social initial .....             | 760 000 €  |
| Capital social au 31 décembre 2019 ..... | 10 994 464 €   |
| Capital social statutaire.....           | 150 000 000 €  |

#### V.2 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, soit par l'assemblée générale qui se tiendra en 2020, statuant sur les comptes de l'exercice 2019, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Les membres élus à cette occasion, le seront :

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

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.



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

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

Chaque année la société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

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

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 11 juin 2020 de :

- la Société FIMAX,
- la Société Noël WILLAERT FINANCE,
- la Société LUPA,
- Madame Christine REMACLE VILAIN,
- la Société UNEP DIFFUSION COURTAGE,
- M. Jean-Pierre BARBELIN,
- la société ADH.

## V.3 - AUTRES ACTEURS

### Administration : société de gestion

Conformément aux statuts, la Société est gérée par la société de gestion de portefeuille 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 – Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex.

**Nationalité** ..... Française.

**Forme juridique** ..... Société par actions simplifiée.

**Numéro de RCS**..... 338 826 332 RCP ÉVRY.

**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** ..... 565.328 €.

**Répartition du capital**..... S.C.A. TIKEHAU CAPITAL : 100 %.

Conseil de Surveillance :

- M. Pierre VAQUIER – Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY,
- M. Christian FLAMARION – Vice-Président du Conseil de Surveillance de SOFIDY,
- M. Henri MARCOUX,
- M. Frédéric JARIEL,
- Mme Emmanuelle COSTA.

Directoire :

- M. Guillaume ARNAUD – Président,
- M. Jean-Marc PETER – Directeur Général,
- M. Jérôme GRUMLER - Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales.

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

Les missions de la société de gestion sont énumérées à l'article 14 des statuts.



## 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 constitutive en date du 23 août 2016.

Les missions du Dépositaire énumérées à l'article 20 des statuts et dans le cadre de la convention signée par la Société sont :

- suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,
- garde des actifs,
- contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.

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.

## Commissaires aux Comptes

### Commissaire aux Comptes titulaire

La société CABINET GUINARD représentée par Monsieur Erwan GUINARD 11, rue du Maréchal Foch - 94360 BRY SUR MARNE, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans.

### Commissaire aux Comptes suppléant

La société AUDIT SYNERGIE ET FINANCES 11, rue du Maréchal Foch - 94360 BRY SUR MARNE, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

## Expert immobilier en évaluation

La société anonyme CRÉDIT FONCIER EXPERTISE à 19 rue des Capucines 75001 Paris, immatriculée au Greffe sous le numéro 788 276 806 RCS Paris, a été désignée expert immobilier en évaluation par l'Assemblée générale constitutive du 23 août 2016 pour une durée de 5 ans à compter de l'exercice 2017.

Les relations entre l'expert et la Société sont régies par une convention. L'ensemble du patrimoine de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

## Réclamations

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

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

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

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

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

Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance vie, elle relève de la compétence elle relève de la compétence du service de médiation de l'Assurance (Médiateur de l'Assurance – TSA 50110 – 75441 PARIS Cedex 09).

## V.4 - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société SOFIPRIME est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303 Square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes - 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 MARCHES FINANCIERS SCPI N° 20-09 DU 12 MAI 2020**

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° 20-09 en date du 12 mai 2020. Cette présente note a été actualisée le 3 novembre 2020.

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.

SOFIPRIME  
(S.C.P.I. à capital fixe)  
Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex  
Tél. : 01 69 98 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01



SCPI à capital fixe

SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042  
Tél. : 01 69 87 02 00 | [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)