



SCPI à capital fixe

## **Note d'information**

Avril 2018

**SOFIPRIME**

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public  
303 Square des Champs Elysées 91026 Evry  
822 219 036 RCS Evry

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	page 4
<b>INTRODUCTION</b>	
1 – Politique d’investissement	page 6
2 – Politique de gestion	page 6
3 – Capital initial	page 7
4 – Capital social	page 7
5 – Associés fondateurs	page 7
6 – Revenus potentiels	page 7
7 – Responsabilité des associés	page 8
<b>CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
1 – Parts sociales	page 8
2 – Modalités de calcul du prix de souscription	page 8
3 – Prix de souscription	page 9
4 – Modalités de souscription et de versement	page 9
5 – Jouissance des parts	page 11
6 – Conditions de la deuxième augmentation de capital	page 11
<b>CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE</b>	
1 – Dispositions générales	page 12
2 – Achat ou vente de parts par application de l’article L 214-93 du Code Monétaire et Financier (avec intervention de la société de gestion)	page 13
3 – Cession directe (sans intervention de la société de gestion)	page 15
<b>CHAPITRE III – FRAIS</b>	page 16
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	
1 – Régime des assemblées générales	page 17
2 – Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	page 19
3 – Provisions pour gros entretien	page 20
4 – Conventions particulières	page 20
5 – Démarchage et publicité	page 20
6 – Régime fiscal	page 20
7 – Modalités d’information	page 23
<b>CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	
1 – La Société	page 23
2 – Administration : Société de gestion	page 23
3 – Conseil de Surveillance	page 24
4 – Commissaires aux Comptes	page 25
5 – Dépositaire	page 25
6 – Expert immobilier en évaluation	page 26
7 – Réclamations	page 26
8 – Information	page 26
<b>VISA DE L’AMF</b>	page 27

## PREAMBULE

### AVERTISSEMENT A 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.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

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.

L'Assemblée Générale constitutive du 23 août 2016 a autorisé, dans sa résolution n°5 la Société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 21 novembre 2017 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 15 millions d'euros.

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

### Gestion des potentiels conflits d'intérêt

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 Règlement général de l'AMF. Pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de leurs porteurs de parts.

\*\*\*\*\*

## INTRODUCTION

SOFIPRIME, société civile de placement immobilier à capital fixe a été créée à l'initiative de la société de gestion SOFIDY le 23 août 2016, afin de constituer un patrimoine immobilier locatif, composé principalement de logements de qualité loués, situés de préférence dans les quartiers résidentiels recherchés parisiens.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du Code monétaire et financier, la gestion de la société civile de Placement Immobilier SOFIPRIME est statutairement confiée à SOFIDY, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

### **1. - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

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. A ce titre, les quartiers résidentiels des arrondissements centraux (4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> sud notamment) tels que Le Marais, Les Champs Elysées, le Faubourg du Roule, Notre Dame, St Germain des Près, Ecole 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 règlement général de l'AMF.

### **2. - POLITIQUE DE GESTION**

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.

## 7. - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

## CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. - PARTS SOCIALES

#### **Valeur nominale**

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

#### **Forme des parts**

Les parts sont nominatives.

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

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

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

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, 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 Code monétaire et financier, 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 Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

#### **Détermination du prix de souscription**

Les valeurs de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 30 septembre 2017 et des expertises immobilières réalisées par Foncier Expertise à cette même date, s'établissent ainsi qu'il suit :

Conformément à l'article 422-203 du Règlement général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 23 août 2016 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements.

A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier au sens de la directive AIFM, calculé selon la méthode de l'engagement, s'élève à environ 1,20 au 30 septembre 2017.

### 3. - CAPITAL INITIAL

Le capital nominal initial a été fixé à 760 000 € divisé en 5 000 parts de 152 € chacune.

### 4. - CAPITAL SOCIAL

L'article 8 des statuts fixe un capital maximum qui pourra être atteint par augmentations de capital successives, sur décision de la société de gestion, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Lors de la constitution de la société, ce montant maximum avait été fixé à 29.999.632 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 novembre 2017 a décidé de modifier l'article 8 des statuts pour porter ce capital maximum de 29.999.632 Euros à 150.000.000 Euros

### 5. - ASSOCIES 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.

A 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 Code Monétaire et Financier et 422-189-1 du Règlement Général de l'AMF, les parts des Associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit jusqu'au 20 septembre 2019.

### 6. - REVENUS POTENTIELS

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

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

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

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



Au 30 septembre 2017	Montant global	Montant par part
Valeur comptable	4.747.303 €	171,50 €
Valeur de réalisation	5.090.791 €	183,91 €
Frais de mutation des immeubles	423.660 €	15,31 €
Commission de souscription	612.717 €	22,13 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>6.127.168 €</b>	<b>221,35 €</b>

Ces valeurs arrêtées au 30 septembre 2017 ont été approuvées par le Conseil de Surveillance le 26 octobre 2017. La valeur de reconstitution arrêtée à 221,35 € et l'établissement du nouveau prix de souscription à 235 € permet de respecter l'article L. 214-94 du Comofi, et d'établir un écart de 6,17% entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription.

### 3. – PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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.

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 Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

### 4. – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### Dossier de souscription

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

Il comprend :

- ⇒ la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- ⇒ les statuts de la société,
- ⇒ le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- ⇒ le dernier bulletin trimestriel d'information,
- ⇒ le bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

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.

#### 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.

#### **Lieu de souscription et de versement**

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

#### **Minimum de souscription**

Le minimum de souscription 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.

#### **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.

#### **Restrictions**

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 Etats-Unis d'Amérique.

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S Person », telle que définie par la réglementation américaine « *Regulation S* » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S Person ». Toute personne doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une « U.S. Person ».

La société de gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une « U.S. Person ».

La société de gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé des parts qui seraient détenues par une « US Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « US Person ».

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine, (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person », (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre que succession et fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les lois Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

#### **Garantie bancaire – souscription inférieure à 15% du capital statutaire maximum**

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, 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 fixé par les statuts et rappelé à l'article 3 ci-dessus est de 29.999.632 €.

Le montant de 15% du capital de la SCPI devant être a 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 ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

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

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 Code monétaire et financier, 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** »).

La garantie bancaire pourra 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.

## 5. – JOUISSANCE DES PARTS

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

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription, la date d'encaissement des fonds par SOFIPRIME faisant foi.

Par exemple : si la souscription se réalise en mai 2018, les nouvelles parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> août 2018. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende éventuel au titre des mois de mai, juin et juillet 2018. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la Société de Gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin octobre 2018 au titre des mois d'août et septembre 2018.

## 6. – CONDITIONS DE LA DEUXIEME 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 6.467.600 € de nominal par création de 42.550 parts nouvelles émises au prix unitaire de 235 € se décomposant en 152 € de nominal et 83 € de prime d'émission et dont les modalités sont détaillées ci-après.

• Nombre de parts à souscrire :	42.550
• Valeur nominale des parts :	152 €
• Prime d'émission :	83 €
• Prix de souscription :	235 €
• Commission de souscription :	Conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 10 % HT du prix de souscription des parts, soit de 23,50 € HT par part (28,20 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) Le prix de souscription de 235 € s'entend net de tous autres frais.
• Minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur :	100 parts

• Montant de l'augmentation de capital (nominal)	6.467.600 € afin de porter le capital social de 5.259.960 € à 11.727.560 € en nominal.
• Date d'ouverture de l'augmentation de capital :	14 mai 2018.
• Date de clôture de l'augmentation de capital :	28 février 2019, avec faculté de : - Clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 9.999.250 € est collecté. Ou - Dans le cas où, à la date du 28 février 2019, les souscriptions et versements reçus seraient inférieurs à 75 % du montant de l'augmentation de capital celle-ci pourra être prorogée.
• Modalité de règlement :	Le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
• Modalités d'enregistrement des souscriptions :	Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.
• Entrée en jouissance des parts :	Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 3 <sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en mai 2018 porteront jouissance au 1 <sup>er</sup> août 2018.
• Marché des parts :	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. 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. 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. 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 – MODALITES DE SORTIE

### 1. – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. – ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)**

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

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier 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* ». A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder 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 de un mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat, valable 12 mois, prorogable 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 fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat. Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

### Confrontation et prix d'exécution

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

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du mois à 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, de la messagerie vocale au 01.69.87.02.00 et du site Internet de la société [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 figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone au 01.69.87.02.00 et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique 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'Autorité des Marchés Financiers.

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

### Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

### Blocage du marché des parts

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

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

### 3. – CESSION DE GRE A GRE (sans intervention de la société de gestion)

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

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

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

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

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou 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. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

### Pièces à retourner à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs 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 transférés,
- ⇒ 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.
- ⇒ 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**

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

### ⇒ **Au titre de la gestion de la société**

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

- 10 % HT (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.  
Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera, en particulier, la charge des missions suivantes :
  - Information des associés, sauf frais d'expédition,
  - Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
  - Tenue de la comptabilité,
  - Gestion de la trésorerie,
  - Distribution des revenus,
  - Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
  - Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires,
  - Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
  - Relocation des immeubles constituant le patrimoine de la Société, sauf honoraires à verser à des cabinets de commercialisation,
  - Et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

### ⇒ **Au titre des augmentations de capital**

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

### ⇒ **Au titre des cessions de parts**

#### **Si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier**

- 5 % HT de la transaction, soit 6 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du RGAMEF, à la charge de l'acquéreur.
- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 %, et qui ne pourront pas être inférieurs, actuellement, à un forfait de 25 €, restent à la charge de l'acquéreur.

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

- un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.



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

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 des prix de vente des immeubles cédés par la société, soit 4,20 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

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

\*\*\*\*\*

La Société gardera en charge :

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

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui 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.

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

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

#### **➤ Participation**

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

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

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

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

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

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

### ➤ Convocation

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

A défaut, ils peuvent être également convoqués :

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

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

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

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 Code Monétaire et Financier, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### ➤ **Information des associés**

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

A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint :

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

#### ➤ **Vote par correspondance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. – PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

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

Jusqu'au 31 décembre 2016, la SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage (4%) appliqué au montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée. Conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, la PGR s'élevant à 1.024 € au 31 décembre 2016, sera affectée en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

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

### 4. – CONVENTIONS PARTICULIERES

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

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, ou 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'Autorité des Marchés Financiers.

### 5. – DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 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'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

### 6. – REGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (janvier 2018).

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

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

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

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

- Régime du droit commun des revenus fonciers

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

- Régime simplifié du micro foncier :

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

- que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €.
- que son ou ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Besson, de Robien, Girardin, Borloo...)

Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30%.

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

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

Depuis l'adoption de la loi de finances 2018, les associés personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sont désormais assujettis à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30% (soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux), ou soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Toutefois, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25.000 € (si célibataire, divorcé ou veuf) ou 50.000 € (si imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement de 12,8% pour être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux, au taux actuel global de 17,2 %, seront néanmoins prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'administration fiscale.

Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Pour les revenus financiers, la société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables ainsi que les montants déjà versés à l'Administration Fiscale au titre du prélèvement obligatoire et au titre des prélèvements sociaux, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

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

En cas de cession de part, 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 proportionnel de 19 %
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %

La loi de Finance 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 % à chaque tranche de 50.000€ jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260.000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de 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>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année (permettant une exonération totale d'impôt sur le revenu 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>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</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 cession des parts sur le marché secondaire avec intervention de la société de gestion, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du cédant. Dans ce cas, le montant versé à l'associé qui cède ses parts est égal au montant du prix d'exécution diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

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

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

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

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

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

#### e) Liquidation de la société

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

#### C/ - Obligations relatives au respect des obligations fiscales internationales

La société de gestion pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations fiscales telles que celles prévues à l'annexe I de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-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 telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires afférentes.

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

## 7. – MODALITES D'INFORMATION

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

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

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

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

### 1. - LA SOCIETE

#### Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale : SOFIPRIME  
Siège social : 303, square des Champs Elysées 91026 EVRY Cedex  
Nationalité : Française  
Registre du Commerce : en cours d'immatriculation RCS EVRY

Statuts : Déposés au siège social de la société  
Forme : SCPI – Société Civile de Placement Immobilier - offrant au public des parts sociales  
Elle est régie par les articles les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles 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 Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents.  
Objet social : Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet 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, 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.  
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 1<sup>er</sup> 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 : 760.000 €  
Capital statutaire : 150.000.000 €

### 2. – ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION

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

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 Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Nationalité : Française  
Forme juridique : Société anonyme  
Numéro de RCS : EVRY B 338 826 332  
Objet social : Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. A 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 : Famille FLAMARION : 66,35 %  
Autres actionnaires : 33,65 %

Conseil d'Administration :

- M. Christian FLAMARION Président de SOFIDY
- Société AF&Co représentée par M. Antoine FLAMARION
- Mme Marie-Juliette FLAMARION
- M. Olivier LUNEAU
- M. Philippe LABOURET
- M. Jean-Marc PETER

Direction :

Directeur général : M. Jean-Marc PETER

Directeur général adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales : M. Jérôme GRUMLER

Directeur général adjoint en charge du patrimoine immobilier : M. Fabien MIEL

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

### 3. - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge 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 Code Monétaire et Financier.



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

Le Conseil de Surveillance nommé par l'assemblée générale constitutive du 23 août 2016 se compose des sept membres suivants :

#### **La société FIMAX**

Société Civile au capital de 8.000.000 €, dont le siège social est avenue Pierre Goubet - Espace Jardin Fontaine à THIERVILLE-SUR-MEUSE (55840) immatriculée au registre du commerce sous le N°432 578 821 RCS BAR LE DUC Représentée par Madame LASSERRE, sa Gérante.

#### **Monsieur Philip LOEB**

Né le 27 mai 1948 à Strasbourg (67000) demeurant à 38 rue Pierre Lourvrièr 92140 CLAMART.

#### **La Société Noël WILLAERT FINANCE**

Société Civile au capital de 1.847.100 €, dont le siège social est 13 route de Corbeil à BAULNE (91590), immatriculée au registre du commerce sous le N°809 064 074 RCS EVRY, représentée par Monsieur Noël WILLAERT, son Gérant.

#### **La Société LUPA**

Société Civile au capital de 30.489,80 €, dont le siège social est 9 rue du Beffroi à Rouen (76000), immatriculée au registre du commerce sous le N°398 044 552 RCS Rouen, représentée par Monsieur Paul HAGER, son Gérant.

#### **Monsieur Hubert MARTINIER**

Né le 4 octobre 1952 à Tunis (TUNISIE), demeurant 15 boulevard de la Colonne à CHAMBERY (73000).

#### **Madame Christine REMACLE VILAIN**

Née le 28 mars 1959 à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), demeurant 20 rue d'Aguesseau à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).

#### **La Société UNEP DIFFUSION COURTAGE**

Société par actions simplifiée au capital de 100.000 €, dont le siège social est 12 rue Clapeyron à PARIS (75008), immatriculée au registre du commerce sous le N°353 356 439 RCS PARIS, représentée par Monsieur Christian CACCIUTTOLO, son Président.

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

**Les commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée générale de la SCPI.**

#### **➤ Commissaires 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.

#### **➤ Commissaires 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.

## **5. - DEPOSITAIRE**

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.

## **6. - EXPERT IMMOBILIER EN EVALUATION**

La société anonyme CREDIT 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.

## **7 – RECLAMATIONS**

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 Elysées – 91026 EVRY Cedex.
- Par fax au 01.69.87.02.01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'Autorité des marchés financiers dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Le Médiateur – AMF- 17, place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02 – télécopie : 01.53.45.59.60).

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

## **8. – 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 Elysées – 91026 EVRY Cedex.

Téléphone : 01.69.87.02.00

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

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 18-05 DU 13 AVRIL 2018**

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° 18-05 en date du 13 avril 2018

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 Elysées  
91026 EVRY Cedex

Tél : 01.69.98.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01



**Société de Gestion SOFIDY SA**

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