



# IMMORENTE2

SCPI à capital fixe

## **Note d'information**

Décembre 2018



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	page 4
<b>INTRODUCTION</b>	
1 – Politique d’investissement	page 5
2 – Politique de gestion	page 6
3 – Capital initial	page 6
4 – Capital social	page 6
5 – Associés fondateurs	page 6
6 – Revenus potentiels	page 7
<b>RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS</b>	page 7
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
1 – Parts sociales	page 7
2 – Modalités de calcul du prix de souscription	page 7
3 – Modalités de souscription et de versement	page 8
4 – Jouissance des parts	page 9
5 – Réouverture du capital	page 9
6 – Conditions de la quatrième augmentation de capital	page 9
<b>CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE</b>	
1 – Dispositions générales	page 11
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 11
3 – Cession directe (sans intervention de la Société de Gestion)	page 13
<b>CHAPITRE III - FRAIS</b>	page 14
<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	
1 – Régime des assemblées générales	page 16
2 – Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	page 18
3 – Provisions pour gros entretien	page 18
4 – Régime fiscal	page 19
5 – Modalités d’information	page 21
<b>CHAPITRE V - LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	
1 – La Société	page 22
2 – Administration : Société de gestion	page 22
3 – Conseil de Surveillance	page 23
4 – Commissaires aux Comptes	page 24
5 – Dépositaire	page 24
6 – Expert immobilier en évaluation	page 24
7 – Réclamations	page 24
8 – Information	page 25
<b>VISA DE L’AMF</b>	page 27

---

## PRÉAMBULE

---

### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

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

La rentabilité de la SCPI est fonction :

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

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

Par décision de l'Assemblée Générale du 23 mai 2013, le montant maximum à emprunter a été porté à 35 millions d'euros.

Par décision de l'Assemblée Générale du 21 mai 2014, le montant maximum à emprunter a été porté à 40 millions d'euros.

Par décisions des Assemblées Générales des 26 mai 2016, 23 mai 2017 et 29 mai 2018, le montant maximum à emprunter a été porté à 60 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.

En conséquence, plutôt que le rendement immédiat, IMMORENTE2 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.

### AVERTISSEMENT SUR LES OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier)

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

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

Conformément aux articles L.214-118 et L.214-119 du Code Monétaire et Financier, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente et disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007 après la publication la veille au JO de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue à l'issue de l'Assemblée Générale constitutive le 26 juillet 2011, les associés de la SCPI IMMORENTE2 se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

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

## RISQUES

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

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

## INTRODUCTION

La gestion de la Société Civile de Placement Immobilier **IMMORENTE2** 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, **IMMORENTE2** a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

La Société de Gestion entend mener une politique de diversification du patrimoine en investissant :

- Principalement dans des murs de commerces
- Accessoirement dans des murs de bureaux ou dans des logements

en privilégiant Paris, et le centre-ville des grandes métropoles régionales, des grandes villes de Province et de l'Étranger.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé qu'**IMMORENTE2** pourra éventuellement investir dans des fonds gérés par la Société de Gestion.

Les principaux critères d'investissement sont :

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

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

Au 31 décembre 2017, le patrimoine était composé à 97,46 % de murs de commerces, 2,43 % de bureaux et à 0,11 % de logements, et, sur la base des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2017 et approuvées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2018, il s'établit comme suit :

#### Localisation au 31/12/2017

Paris	38,00 %
Région parisienne	7,94 %
Province	48,27 %
Étranger (Belgique)	1,75 %
Autres (investissements indirects)	4,03 %
TOTAL	100,00 %

## 2. - POLITIQUE DE GESTION

La société entend :

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

Ces objectifs ne sont pas garantis.

## 3. - CAPITAL INITIAL

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

## 4. - CAPITAL SOCIAL

L'article 8 des statuts fixe un capital maximum qui pourra être atteint par augmentations de capital successives, sur décision de la Société de Gestion.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2012, le montant nominal maximum d'augmentation de capital autorisé à l'article 8 des statuts, a été porté d'un montant de 40.000.000 € à un montant de 150.000.000 € représentant 750.000 parts de 200 € de nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

Depuis la création de la SCPI IMMORENTE2, il a été procédé à :

- Une première augmentation de capital d'un montant de 6.000.000 € correspondant à la création de 30.000 parts, ouverte le 1<sup>er</sup> septembre 2011 qui a été clôturée par anticipation le 24 octobre 2011, portant le capital social de 760.000 € à 6.760.000 € ;
- Une deuxième augmentation de capital d'un montant de 5.740.000 € correspondant à la création de 28.700 parts, ouverte le 1<sup>er</sup> août 2012 qui a été clôturée par anticipation le 10 décembre 2012, portant le capital social de 6.760.000 € à 12.500.000 € réparti sur 62.500 parts ;
- Une troisième augmentation de capital d'un montant de 9.088.200 € correspondant à la création de 45.441 parts ouverte le 8 juillet 2013 qui a été clôturée le 30 juin 2014, portant le capital social de 12.500.000 € à 21.588.200 € réparti sur 107.941 parts ;
- Une quatrième augmentation d'un montant de 8.011.800 € correspondant à la création 40.059 parts, ouverte le 16 mars 2015 qui a été clôturée le 12 février 2016, portant le capital social de 21.588.200 € à 29.600.000 € réparti sur 148.000 parts ;
- Une cinquième augmentation, d'un montant de 8.100.000 € correspondant à la création de 40.500 parts, ouverte le 25 avril 2016 et relevée par l'émission de 9000 parts supplémentaires, qui a été clôturée le 31 mars 2017, portant le capital social de 29.600.000 € à 39.500.000 € réparti sur 197.500 parts ;
- Une sixième augmentation, d'un montant de 9.573.800 € correspondant à la création de 47.869 parts, ouverte le 4 septembre 2017 qui a été clôturée le 3 août 2018, portant le capital social de 39.500.000 € à 49.073.800 € réparti sur 245.369 parts.

## 5. - ASSOCIÉS FONDATEURS

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

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

Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la Société :

- Société SOFIDY, représentée par M. Christian FLAMARION _____	455 parts _____	91.000 €
- Société FIMAX, représentée par Mme Marie-Anne LASSERRE _____	1.250 parts _____	250.000 €
- M. Philippe LABOURET _____	834 parts _____	166.800 €
- CARPV (Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires), représentée par Mme Anne ROGNON _____	800 parts _____	160.000 €
- M. Christian CACCIUTTOLO _____	210 parts _____	42.000 €

- M. François-Xavier CLEDAT _____	125 parts _____	25.000 €
- M. Philippe OUANSON _____	42 parts _____	8.400 €
- M. Pascal MORIN _____	42 parts _____	8.400 €
- M. Olivier BLICQ _____	42 parts _____	8.400 €
	<b>Total : 3.800 parts _____</b>	<b>760.000 €</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 5 août 2014.

## 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.

## RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L.214-89 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.

# CHAPITRE I

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. - PARTS SOCIALES

#### Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 200 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

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

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

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

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

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à :

la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société, conformément aux articles 8 et 27 des statuts : amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

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

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

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

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

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert immobilier en évaluation indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L.214-94 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### 3. - MODALITÉS 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 IMMORENTE2.

#### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

#### 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.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la Société de Gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la



promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la Société de Gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

#### 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.

#### 4. - JOUISSANCE DES PARTS

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

Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription, la date d'encaissement des fonds par IMMORENTE2 faisant foi.

#### 5. - RÉOUVERTURE DU CAPITAL

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société et par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2012, 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 ce montant dans un délai déterminé.

#### 6. - CONDITIONS DE LA QUATRIÈME AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC

##### Détermination du prix de souscription

Les valeurs de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2017 et des expertises immobilières réalisées par Cushman et Wakefield Expertises à cette même date, s'établissent ainsi qu'il suit :

Au 31 décembre 2017	Montant global	Montant par part
Valeur comptable	44.790.398 €	211,93 €
Valeur de réalisation	50.667.429 €	239,74 €
Frais de mutation des immeubles	5.745.180 €	27,18 €
Commission de souscription	6.287.822 €	29,75 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>62.878.223 €</b>	<b>297,52 €</b>

Ces valeurs arrêtées au 31 décembre 2017 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des associés du 29 mai 2018. Elles s'inscrivent, conformément à l'article L214-94 du Comofi, dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 2,51 % entre le prix de souscription fixé à 305 € et la valeur de reconstitution de 297,52 €.

Le prix de souscription est donc fixé à 305 € par part.

La Société de Gestion a décidé de procéder à une augmentation de capital de 11.526.200 € de nominal par création de 57.631 parts nouvelles émises au prix unitaire de 305 € se décomposant en 200 € de nominal et 105 € de prime d'émission et dont les modalités sont détaillées ci-après.

• Nombre de parts à souscrire	57.631
• Valeur nominale des parts	200 €
• Prime d'émission	105 €
• Prix de souscription	305 €
• Commission de souscription	Conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, soit de 30,50 € HT par part 36,60 € 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 305 € s'entend net de tous autres frais.

• <b>Minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur</b>	100 parts.
• <b>Montant de l'augmentation de capital (nominal)</b>	11.526.200 € afin de porter le capital social de 49.073.800 € à 60.600.000 € en nominal.
• <b>Montant à collecter</b>	17.577.455 €, soit 57.631 parts de 305 € (prime d'émission incluse).
• <b>Date d'ouverture de l'augmentation de capital</b>	26 décembre 2018.
• <b>Date de clôture de l'augmentation de capital</b>	13 décembre 2019 avec faculté de : - Limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital ou - Clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 17.577.455 € est collecté ou - Dans le cas où, à la date du 13 décembre 2019, les souscriptions et versements reçus seraient inférieurs à 75 % du montant de l'augmentation de capital celle-ci pourra être prorogée.
• <b>Modalité de règlement</b>	Le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
• <b>Modalités d'enregistrement des souscriptions</b>	Les souscriptions ne seront valides qu'à compter de la réception du bulletin de souscription et de l'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Elles seront prises en compte par ordre chronologique.
• <b>Entrée en jouissance des parts</b>	Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi des parts souscrites en décembre 2018 porteront jouissance au 1 <sup>er</sup> mars 2019. En conséquence, cette souscription ne donnera lieu à aucun dividende au titre des mois de décembre 2018, janvier et février 2019. Compte tenu du rythme d'éventuels acomptes sur dividende envisagé par la Société de Gestion, le premier acompte potentiel pourrait être versé fin avril 2019 au titre du mois de mars 2019.
• <b>Garantie bancaire</b>	Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statutaire, soit 40.000.000 €, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 6.000.000 € (7.200.000 € prime d'émission incluse), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Pour faire face au remboursement des souscriptions effectuées par le public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, couvrant un montant de 7.200.000 €, représentant 15 % du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 26 juillet 2011 par la BRED Banque Populaire. Il est précisé que les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire. La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI et tel que fixé par ses statuts ;</li> <li>• Qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion à l'AMF et à la BRED d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;</li> <li>• Qu'après remise par la SCPI à la BRED Banque Populaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;</li> <li>- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</li> </ul> </li> </ul> <p>Il est ici précisé qu'à l'issue de la première augmentation de capital entièrement réalisée et clôturée par anticipation le 24 octobre 2011, la garantie bancaire a été levée le 16 novembre 2011.</p>

<p>• <b>Marché des parts</b></p>	<p>Pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente des parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.</p> <p>Pendant cette même période, la Société de Gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris.</p> <p>Conformément à l'article 214-96 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.</p> <p>La Société de Gestion veillera à ce que tout investisseur puisse disposer des informations nécessaires lui permettant de faire un choix en toute connaissance de cause. La Société de Gestion publie notamment sur son site internet (<a href="http://www.sofidy.com">www.sofidy.com</a> – rubrique IMMORENTE2) les prix d'exécution résultant des confrontations d'ordres d'achat et de vente ainsi que, quotidiennement, un extrait du carnet d'ordres portant sur les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles avec les quantités correspondantes. Elle peut également fournir ces informations à toute personne qui en fait la demande sur simple appel téléphonique au 01.69.87.02.00.</p>
----------------------------------	---

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

#### 1. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**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. À chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. - ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE 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* ». À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

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

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

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

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

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

La transmission des ordres peut se faire :

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

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

### Couverture des ordres

La Société de Gestion peut à titre de couverture soit :

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

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

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

### Confrontation et prix d'exécution

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

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du mois à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01.69.87.02.00 et du site Internet de la société [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

### Exécution et règlement

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

### Frais de transaction

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

- Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, 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 IMMORRENTE2 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 événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

### Blocage du marché des parts

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

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

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

### 3. - CESSION DIRECTE (sans intervention de la Société de Gestion)

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

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre ;

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

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

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 RGAMF, 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**

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

#### ➔ **Au titre de la cession des immeubles**

Une commission égale à 2,5 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la société, soit 3 % 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 :

- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition des biens ;
- Le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- Les honoraires et frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier ;
- La rémunération et frais du Dépositaire ;
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales ainsi que les frais d'expédition de tous documents ;
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- Les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- Les impôts et taxes divers ;
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles... ;
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants ;
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

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 SOCIÉTÉ

#### 1. - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### Participation

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

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

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

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

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

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

##### Convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par la Société de Gestion.

À défaut, ils peuvent être également convoqués :

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

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

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

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



satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

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

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

### Quorum

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

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

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

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

- Une brochure contenant :
  - Le rapport de la Société de Gestion ;
  - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
  - Le ou les rapports des Commissaires aux comptes ;
  - S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du 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 RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

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

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

## 3. - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

À 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 54 270 € au 31 décembre 2016, sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) devra être constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels 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, seront comptabilisées en charges.

#### ➔ Conventions particulières

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

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

#### ➔ Démarchage et publicité

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).

## 4. - RÉGIME FISCAL

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

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

- Que ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre

droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...);

- Que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15 000 €. Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 %.

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

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

- Depuis l'adoption de la loi de finances 2018, ces revenus sont 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). 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 dispensées 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, pour ce qui concerne les seules personnes physiques, au titre du prélèvement obligatoire non libératoire et au titre des prélèvements sociaux, et les montants bruts pour les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. La Société de Gestion envoie chaque année à chacun d'eux un relevé individuel.

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 %.

**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**

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

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

La loi de Finance 2013 a par ailleurs instauré 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

**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.

### **5. - MODALITÉS D'INFORMATION**

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

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

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, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### 1. - LA SOCIÉTÉ

##### Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale	IMMORENTE2.
Siège social	303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.
Nationalité	Française.
Registre du Commerce	533 832 481 RCS ÉVRY.
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, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments 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 27 juillet 2110.
Exercice social	L'année sociale commence le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social était d'une durée de 17 mois commencé le 27 juillet 2011 et clôturé le 31 décembre 2012.
Capital social	49.073.800 €.
Capital statuaire	150.000.000 €.

#### 2. - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ 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 Élysées - 91026 ÉVRY 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. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers...

**Montant du capital :** 565.328 €.

**Répartition du capital :** 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

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 a été 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 s'est tenue le 21 mai 2015 statuant sur les comptes de l'exercice 2014, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Les membres élus à cette occasion, l'ont été :

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

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

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

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

Chaque année la Société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R214-144 du Comofi.

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

Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 29 mai 2018 de :

- M. Philippe OUANSON, Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant (Président du Conseil de Surveillance) ;
- Société FIMAX, représentée par M. Vincent FARGANT ;
- M. Jean-François GARETON, Conseiller en Gestion de Patrimoine ;
- La CARPV (Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires), représentée par sa Directrice, Mme Anne ROGNON ;
- M. Christian CACCIUTTOLO, Gérant de société ;
- Mme Christine REMACLE, Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant ;
- M. Pascal MORIN, Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant ;
- M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'Inspection du Travail.

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

##### **Commissaires aux Comptes titulaire**

La Société KPMG SA, 1, cours Valmy - 92923 Paris La Défense Cedex, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 29 mai 2018 pour une durée de six ans.

#### **5. - DÉPOSITAIRE**

La nomination en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société CACEIS Bank France, 1-3, place Valhubert - 75013 Paris, a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 3 mars 2014. Les missions du Dépositaire sont énumérées à l'article 20 des statuts.

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

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

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

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

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

La société CUSHMAN ET WAKEFIELD SAS, 11-13, avenue de Friedland à 75008 Paris, immatriculée au Greffe sous le numéro 499 279 933 RCS Paris, a été désignée expert immobilier en évaluation par l'Assemblée générale des associés du 23 mai 2017 pour une durée de cinq ans à compter de l'exercice 2017.

#### **7. - RÉCLAMATIONS**

Si vous souhaitez faire part à SOFIDY d'une réclamation, vous pouvez contacter :

- Par courrier à l'adresse suivante :

SOFIDY  
Service des associés / Service Gestion Privée  
303, square des Champs Élysées  
91026 Évry Cedex

- Par courriel : [reclamations.clients@sofidy.com](mailto:reclamations.clients@sofidy.com)

- Par fax : +33 1 69 87 02 01



SOFIDY s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de SOFIDY : <https://www.sofidy.com/wp-content/uploads/2018/09/Politique-de-gestion-des-r%C3%A9clamations.pdf>

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisferait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante :

Mme Marielle Cohen-Branche  
Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers  
17, place de la Bourse  
72082 Paris Cedex 02

Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF

#### **8. - INFORMATION**

La personne responsable de l'information relative à la société IMMORENTE2 est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex.

Téléphone : 01.69.87.02.00.

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



**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS  
SCPI N° 18-32 DU 11 DÉCEMBRE 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° 18-32 en date du 11 décembre 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.



**SCPI à capital fixe**

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01