



# *Note d'information*

**Juin 2022**

## **IMMORENTE 2**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 98 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

# *Sommaire*

*Introduction* .....p. 4

## *Chapitre I*

Conditions générales de souscription des parts .....p. 10

## *Chapitre II*

Modalités de sortie .....p. 13

## *Chapitre III*

Frais .....p. 19

## *Chapitre IV*

Fonctionnement de la société .....p. 21

## *Chapitre V*

Administration, contrôle, information de la société ..... p. 27

*Visa de l'autorité des marchés financiers* ..... p. 30

## INTRODUCTION

IMMORENTE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

### 1. 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 SCPI IMMORENTE 2 s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Les parts de la SCPI IMMORENTE 2 sont éligibles aux contrats d'assurance vie.

L'objectif de gestion de la SCPI IMMORENTE 2 est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti.

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 résulte de 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.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI IMMORENTE 2 n'est pas garanti.

Les parts de SCPI IMMORENTE 2 ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit toutefois pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI IMMORENTE 2 est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. L'endettement net de la trésorerie et des placements ne peut pas être supérieur à 40 % de la valeur du patrimoine de la SCPI et des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R214-156 du Comofi à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les bénéfices issus des actifs situés dans les pays étrangers seront assujettis à la fiscalité locale. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI de la SCPI IMMORENTE 2 est généralement est fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer de manière à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- Du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ;
- De la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI IMMORENTE 2 :

- 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 du 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 existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Dans la présente note, les termes « CMF », « AMF » et « le RG AMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la Société » désignant la SCPI IMMORENTE 2.

## 2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

IMMORENTE 2 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 :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial
Société Sofidy	455	91 000 €
Société FIMAX	1 250	250 000 €
M. Philippe LABOURET	834	166 800 €
CARPV (Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires)	800	160 000 €
M. Christian CACCIUTTOLO	210	42 000 €
M. François-Xavier CLEDAT	125	25 000 €
M. Philippe OUANSON	42	8 400 €
M. Pascal MORIN	42	8 400 €
M. Olivier BLICQ	42	8 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 800 parts</b>	<b>760 000 €</b>

Conformément aux dispositions de l'article L.214-98 du Comofi, la gestion de la SCPI IMMORENTE 2 est statutairement confiée à Sofidy, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007.

## 3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SCPI est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier de l'associé.

La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

Conformément à ses statuts, et dans le respect des dispositions réglementaires, IMMORENTE 2 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.

Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

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 (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé qu'IMMORENTE 2 pourra éventuellement investir dans des fonds gérés par la société de gestion ou Tikehau Investment Management.

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 (cessions d'actifs). Les cessions d'immeubles ne devront pas présenter un caractère habituel et il est précisé que la Société ne peut pas vendre ses immeubles avant une période de cinq ans de détention, sauf situations exceptionnelles prévues à l'article R. 214-157 du CMF.

La Société entend :

- valoriser le patrimoine en pratiquant une politique active 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,
- se doter de réserves distribuables qui permettent de lisser les revenus potentiels distribués lorsque le patrimoine accuse une baisse de son rendement locatif.

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.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

#### **4. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

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

#### **5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Comofi, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

#### **6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS**

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de huit (8) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

##### **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :**

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

##### **RISQUE IMMOBILIER :**

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

##### **RISQUE DE LIQUIDITÉ :**

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

##### **RISQUE DE BLOCAGE DES RETRAITS :**

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

##### **RISQUE DE CHANGE :**

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

##### **RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE) :**

L'Assemblée Générale constitutive du 26 juillet 2011 a autorisé la Société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la Société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la Société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également ses risques de perte.

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

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

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 25 mai 2021 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 70 millions d'euros. L'endettement net de la trésorerie et des placements ne peut pas être supérieur à 40 % de la valeur du patrimoine de la SCPI et des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R214-156 du Comofi à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

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

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

### **RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE**

Il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

### **RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI :**

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

### **GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS :**

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

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

### **GESTION DES RISQUES INHÉRENT AU RÈGLEMENT EUROPÉEN (UE) 2019/2088 DIT SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE (SFDR) :**

#### **(i) Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement**

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

#### **Facteurs de risques en matière de durabilité**

##### **Risques physiques liés au changement climatique**

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

##### **Risques liés à la perte de biodiversité**

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

### **Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique**

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

### **Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux**

Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

### **Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement**

À ce jour, la prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissements est jugée non pertinente. La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont systématiquement pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle (i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif immobilier du fonds à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou (ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif immobilier et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

#### **(ii) Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds**

Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers due à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et de d'efficacité environnementale.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

#### **(iii) Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit**

La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit.

L'intégration des principales incidences négatives en matière de durabilité spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'exposition aux actifs non efficaces énergétiquement ou les consommations énergétiques pour lesquelles le fonds devra reporter la performance énergétique moyenne de la SCPI nécessitent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion d'un fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088.

Les informations liées au Règlement (UE) 2019/2088 présentées ci-dessus ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.

## **7. ÉVALUATION DE LA SCPI ET DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART**

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

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

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

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.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

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



## **8. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SCPI À DES FINS D'INVESTISSEMENT**

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR PRÉALABLEMENT À TOUTE SOUSCRIPTION

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

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le document d'information clé,
- le bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'AMF, établi en minimum deux exemplaires (un pour la société de gestion et l'autre pour le souscripteur).

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

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

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

### 2.1. PARTS SOCIALES

#### 2.1.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 200 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### 2.1.2. 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. En cas de sortie de la SCPI, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la société de gestion.

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 le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

### 2.2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale de 200 € ;
- une prime d'émission de 120 €, dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives et distinctes, destinées :
  - à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
  - à préserver l'égalité des associés.

### 2.3. PRIX DE SOUSCRIPTION

À dater du 1<sup>er</sup> juin 2022 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale            200 €

Prime d'émission            120 € dont 32 € HT (38,40 € TTC), soit 10 % HT (12 % TTC) au titre de la commission de souscription.

**Prix de souscription        320 €**

Le prix de souscription est net de frais et s'inscrit dans la fourchette légale par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI.

### 2.4. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

Le prix de souscription de 120 € s'entend net de tout autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet d'une information auprès de l'AMF.

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

### 3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur est de dix (10) parts.

Toute personne déjà associée de la SCPI a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

### 4. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus par des partenaires conseillers en investissement financier de Sofidy ou dans les bureaux de la société de gestion Sofidy (303 Square des Champs Élysées – 91026 ÉVRY Cedex).

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI IMMORENTE 2.

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

### 5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

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

### 6. AGRÉMENT

Toute souscription de parts de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La transmission 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 30 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Faute pour la société de gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de 30 jours suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné, les souscriptions sont agréées.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la société de gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitation, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la société de gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

### 7. SOUSCRIPTION/ACQUISITION DE PARTS PAR UN CLIENT RELEVANT D'UN DROIT ÉTRANGER

La souscription/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.

### 8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

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

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

### 9. RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

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

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

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

## 10. GARANTIES DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés :

- Soit par courrier adressé auprès de Sofidy ;
- Soit par courrier électronique via la réception de la documentation scannée, sous réserve de la réception de la documentation originale ;
- Soit par une interface de souscription en ligne (qu'il soit mis à la disposition des partenaires conseillers en investissement financier par Sofidy ou qu'il soit agréé au préalable par Sofidy dans le cas d'une interface tiers développée par un prestataire de services d'investissement ou un conseiller en investissement financier).

La société de gestion centralise les ordres. Elle contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, la société de gestion saisit les données figurant sur les ordres dans son logiciel de tenue de registre, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts au nominatif). Si un dossier est incomplet ou si, dans le cadre de la réception via courrier électronique de la demande de souscription, la documentation originale n'est pas réceptionnée, la société de gestion demande à l'initiateur de la souscription de remédier à l'anomalie et l'enregistrement de la souscription est suspendu jusqu'à correction de l'anomalie.

## CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

Deux possibilités de sortie sont par principe offertes aux associés :

### 1. LE REMBOURSEMENT DES PARTS, PAR LE BIAIS D'UNE DEMANDE DE RETRAIT FORMULÉE AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SUR LA BASE D'UN PRIX DE RETRAIT DÉTERMINÉ PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET QUI PEUT INTERVENIR :

- i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou
- ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, et dans l'hypothèse où un fonds de remboursement serait créé et doté, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit à l'Article 1.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 %.

Ces deux possibilités ne peuvent fonctionner concomitamment.

### 2. LA VENTE DES PARTS DE GRÉ À GRÉ, DIRECTEMENT ENTRE LES ASSOCIÉS ET SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, À DES CONDITIONS LIBREMENT DÉBATTUES ENTRE LE CÉDANT ET LE CESSIONNAIRE.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts de la SCPI, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. L'existence d'une contrepartie est nécessaire pour l'exécution des ordres. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

En application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordre d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et mise en place d'un marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article 214-93 du Comofi. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Comofi, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

La SCPI et la société de gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1. PRINCIPE DU RETRAIT

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé peut demander le retrait de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans le respect des conditions exposées ci-après.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1<sup>er</sup> entré 1<sup>er</sup> sorti ».

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. L'associé perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés. À ce titre, il bénéficiera donc, le cas échéant, et *pro rata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent au trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

### 1.2. RETRAITS COMPENSÉS

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées. La situation visée au paragraphe « Constitution d'un fonds de remboursement » fait exception à ce principe de compensation.

### 1.3. MODE TRANSMISSION ET D'INSCRIPTION DES DEMANDES DE RETRAITS

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du (ou des) certificat(s) représentatif(s) des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait dûment complétées et accompagnées des documents requis sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite des conditions présentées ci-dessus.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande. En revanche, elle ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### 1.4. DÉLAI DE REMBOURSEMENT DES RETRAITS

En cas de retrait compensé, le règlement du retrait intervient dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception les demandes de retrait réceptionnées par la société de gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

#### 1.5. CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de satisfaire les demandes de retrait qui ne pourraient être compensées, l'assemblée générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéficiaires affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

#### 1.6. VALEUR DE RETRAIT

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

##### Situation A : retraits compensés

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai qui ne pourra être inférieur à quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

*Exemple chiffré à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022*

Situation A : 288,00 €

##### Situation B : retraits non compensés

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription et qu'un fonds de remboursement a été créé et doté, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de dix (10) %, sauf accord préalable de l'AMF.

Situation B : Valeur comprise entre 90 % et 100 % de valeur de réalisation calculée lors de chaque arrêté.

##### Situation C : Blocage des retraits et décision de céder tout ou partie du patrimoine de la SCPI

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze (12) mois sur le registre mentionné au I. de l'article L.214-93 du Comofi représentent au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Comofi.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

En cas de baisse du prix de retrait dans cette hypothèse, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

## 1.7. PUBLICATION DES RETRAITS

Dans chaque bulletin d'information périodique, la société de gestion indique la valeur de retrait en vigueur, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital sur la période écoulée et le nombre de parts en attente de retrait à la fin de la période.

## 1.8. BLOCAGE DES RETRAITS

### 1.8.1. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Comofi.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Comofi, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information périodique.

Toutefois, l'assemblée générale peut autoriser la société de gestion à suspendre le mécanisme de retraits avant le délai légal de douze (12) mois sans convocation de l'assemblée générale extraordinaire, comme prévu par l'article L. 214-93 du Comofi.

### 1.8.2. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

#### (a) Suspension de la variabilité du capital

Conformément à l'article 8.3 des statuts, la société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la société de gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts.

Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du Comofi, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

#### (b) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, de la société de gestion, courrier, email, etc.), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts,
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.



## 2. ACHAT OU VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Comofi ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

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

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

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

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

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

### 2.1. TRANSMISSION DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion un ordre 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 ordre 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. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

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

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

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

La transmission des ordres 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 courrier électronique 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 de la date de clôture de la période de confrontation telle que définie à l'article 2.4 « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

### 2.2. DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze (12) mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

### 2.3. 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 sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI,
- 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 la date de confrontation des ordres.

Les modalités s'appliquant à la SCPI fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt (20) jours après la date de confrontation des ordres sur la base de laquelle l'ordre a été exécuté.



## 2.4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

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

La confrontation des ordres d'achat et de vente intervient selon une périodicité mensuelle. 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 pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la confrontation des ordres sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date de confrontation des ordres considérée, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

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

## 2.5. EXÉCUTION ET RÈGLEMENT

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle réglera aux cédants, dans un délai maximum de vingt (20) 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.

## 2.6. FRAIS DE TRANSACTION

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

- Les droits d'enregistrement (actuellement de 5%) versés au Trésor Public avec un forfait minimum de 25 €,
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion actuellement de 5% HT (6% TTC au taux actuel de la TVA de 20%) de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire.

## 2.7. PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le vendeur perdra la jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel est intervenu la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle l'ordre de vente a été exécuté.

L'acquéreur aura la jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel est intervenu la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle son ordre d'achat a été exécuté.

## 2.8. INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DES TIERS

La société de gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) 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 à la date de confrontation des ordres par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) ainsi que dans le bulletin d'information périodique.

## 2.9. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

## 2.10. SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

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

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

## 2.11. 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 procédera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

## 2.12. 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 douze (12) mois représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (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. ACHAT OU VENTE DE PARTS DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

### 3.1. MODALITÉS DE CÉSSION DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

La cession sera réalisée, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la société de gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux.

Deux cas peuvent se présenter :

#### 3.1.1. Le cessionnaire est déjà associé :

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

#### 3.1.2. Le cessionnaire n'est pas associé :

Sauf en cas de successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 2.9 « agrément du cessionnaire » ci-dessus.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI 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 (1) 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. À réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

### Pièces à retourner à la société

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

Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transféré,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- Du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.

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

### 1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### 1.1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DESTINÉE À RÉMUNÉRER LA PRÉPARATION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL, LA RECHERCHE DES CAPITAUX, LA PRÉPARATION ET L'EXÉCUTION DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENTS :

10 % HT (soit 12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts primes d'émission incluse.

#### 1.2. COMMISSION DE GESTION AU TITRE DE LA GESTION DE LA SCPI

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, 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 par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du CMF (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

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

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

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

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

#### 1.3. COMMISSION AU TITRE DES CESSIONS DES PARTS DE LA SCPI :

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

#### 1.4. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX 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.

## 1.5. COMMISSION D'ARBITRAGE AU TITRE DE LA CESSION DES ACTIFS

Une commission sur arbitrage égale à 2,5% HT :

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

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

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

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

## 2. AUTRES FRAIS ET CHARGES SUPPORTÉES PAR LA SCPI

La SCPI gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte 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 externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et des Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier, d'avocat, et de conseils ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndicats, des gestionnaires techniques et des 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 SCPI.

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

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

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

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

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture au capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI.

Les Assemblées sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

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

#### 1.1. PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représenté par leur conjoint ou un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

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

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

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

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

#### 1.2. INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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,
  - Le texte des projets de résolutions.
  - La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du 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.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos dans les conditions prévues à l'article R. 214-144 5° du Comofi.

Ces documents et renseignements peuvent être adressés ou mis à la disposition de tout associé par voie électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

#### 1.3. CONVOCATION

Les Assemblées d'associés sont convoquées au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convocation 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, le cas échéant.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

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

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la société de gestion. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société 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 (ou courriers électroniques pour les associés l'ayant préalablement accepté), si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsque l'Assemblée n'a pas délibéré régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus : l'avis et les lettres (ou courriers électroniques pour les associés l'ayant préalablement accepté) rappelant la date de la première Assemblée.

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

Au terme de cette réglementation, la possibilité de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social. Cette fraction est de 5% du capital si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée conformément au barème suivant :

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

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du CMF, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

#### **1.4. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application.

Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de l'Assemblée avant 12h00. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### **1.5. DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

#### **1.6. QUORUM**

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

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation.

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts de la Société. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture de l'exercice.

#### **1.7. MAJORITÉ**

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance 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.

#### **1.8. CONSULTATION ÉCRITE**

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

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

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

### 2.1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, ou augmenté des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de prélever sur les réserves ou le report à nouveau, est distribué aux Associés au prorata de leurs droits et en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

### 2.2. ACOMPTES TRIMESTRIELS

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre (4) acomptes dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

### 2.3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

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

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI d'une part et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit sur les rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

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

## 4. RÉGIME FISCAL

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

Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de transparence fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le revenu imposable n'est donc pas égal au revenu distribué. Les associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI (qui ne correspond pas exactement à la somme des dividendes versés), calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Chaque année, la société de gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

### 4.1. REVENUS FONCIERS

#### 4.1.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer par chaque associé est déterminé par la société de gestion et correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI, diminués des charges de la propriété (charges réelles déductibles). Cette quote-part est intégrée au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%.

À noter que le régime du micro-foncier est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel, aux associés (i) dont les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 € et (ii) qui perçoivent également des revenus fonciers en direct.

À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la société de gestion. Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont généralement imposables dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction de leur provenance, la double imposition est évitée par la France soit selon la méthode dite du « taux effectif » (par exemple pour les revenus issus des actifs situés en Belgique ou aux Pays Bas) soit selon la méthode dite des « faux crédit » (par exemple, pour les revenus issus des actifs situés en Allemagne).



#### 4.1.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### 4.2. REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

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

#### 4.2.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU, ou le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû. Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

#### 4.2.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux. La société de gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

### 4.3. PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS

#### 4.3.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt sur le revenu selon les règles des plus-values immobilières, au taux de 36,2 %, se décomposant comme suit :

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

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

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

La plus-value brute est égale à la différence (i) entre le prix de retrait ou de cession et (ii) le prix de souscription ou le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition réels et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quéméner »).

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

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

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

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

- En cas de retrait ou de cession de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant versé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.
- En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

#### 4.3.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

En cas de retrait ou de cession de parts, les plus-values éventuellement réalisées sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible s'effectue par l'associé.



## 4.4. PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES ET DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES PAR LA SCPI

### 4.4.1. Associés personnes physiques ou morales soumis à l'impôt sur le revenu

La plus-value imposable sur les cessions d'immeubles est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble majoré forfaitairement de 7,5% pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15% du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition). Les éventuels abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

L'imposition de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI (y compris s'agissant de la taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 €). Par exception, les ventes d'immeubles n'excédant pas 15 000 € par opération sont exonérées d'impôt sur la plus-value.

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt sur la plus-value est directement prélevé par le notaire sur le prix de cession de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs.

S'agissant des cessions de titres de sociétés immobilières (SCI, autre SCPI, OPC) sont imposables entre les mains des associés personnes physiques, selon les règles applicables aux plus-values de cession de chacune de ces entités. Ainsi, la quote-part correspondant aux droits d'un associé de la plus-value de cession des parts d'une SCI sera imposable entre les mains de l'associé selon les règles des plus-values immobilières, c'est-à-dire selon les règles décrites à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-dessus en cas de cession de parts de la SCPI.

### 4.4.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Le calcul et l'imposition de la plus-value se réalisent selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI.

## 4.5. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la société de gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement. La société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable.

## 4.6. PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## 4.7. PRÉCISIONS CONCERNANT LES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE ÉTRANGÈRE

La SCPI a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les États éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source néerlandaise et belge). Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source allemande, espagnole, italienne et anglaise). Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande) ;
  - ou au montant de l'impôt français (cas notamment des revenus fonciers de source allemande).

## 5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

### 5.1. RAPPORT ANNUEL

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

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

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

### 5.2. BULLETIN D'INFORMATION

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre. Il est disponible sur le site internet de Sofidy via le lien suivant [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

Il est précisé que le 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.

## 6. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

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

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

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

## 1. LA SOCIÉTÉ

<b>Dénomination sociale :</b>	IMMORENTE 2
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Siège social :</b>	303, square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes 91026 ÉVRY Cedex
<b>Forme :</b>	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.
<b>Immatriculation :</b>	Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 533 832 481
<b>Objet social :</b>	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, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu’elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l’article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l’article L.214-114 du CMF.
<b>Statuts</b>	Les statuts de la SCPI sont déposés au siège social
<b>Capital social initial :</b>	760 000 €
<b>Capital social au 31 décembre 2021 :</b>	60 600 000 €
<b>Capital statutaire :</b>	100 000 000 €
<b>Durée de la Société :</b>	La durée de la Société est fixée à 99 ans, soit jusqu’au 27 juillet 2110.
<b>Exercice social :</b>	Du 1 <sup>er</sup> janvier au le 31 décembre.

## 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l’Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) 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.

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 CMF.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Suite aux votes des Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil de Surveillance est composé depuis le 25 mai 2021 de :

- M. Philippe OUANSON – Retraité
- Société FIMAX, Société financière d'un groupe de distribution alimentaire, représentée par Monsieur Vincent FARGANT
- M. Jean-Pierre BARBELIN – Retraité
- La CARPV (Caisse Autonome de Retraite et de Prévoyance des Vétérinaires), représentée par Monsieur Jean-Marc BAUBRY
- M. Christian CACCIUTTOLO – Président d'une association d'épargnants
- Mme Christine REMACLE – Apporteur d'affaires
- M. Pascal MORIN – Gérant d'un cabinet de conseil en gestion de patrimoine
- M. Olivier BLICQ – Investisseur privé

### 3. AUTRES ACTEURS

#### 3.1. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la Société est gérée par la société de gestion de portefeuille Sofidy.

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

**Siège social :** 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société par actions simplifiée

**Immatriculation :** Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Évry

**Objet social :** Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

**Montant du capital :** 565 328 €

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

#### **Conseil De Surveillance :**

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

#### **Directoire :**

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

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

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

#### 3.2. 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.

### 3.3. COMMISSAIRE AUX COMPTES

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.

Les missions des Commissaires aux comptes sont énumérées à l'article 19 des statuts.

### 3.4. 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 renouvelée en tant qu'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier par l'Assemblée générale des associés du 23 mai 2017, pour une durée de cinq ans à compter de l'exercice 2017.

## 4. RÉCLAMATIONS

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

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

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

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

Pour votre information, l'AMF dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Le Médiateur – AMF 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 – télécopie : 01 53 45 59 60). Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

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

## 5. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société IMMORANTE 2 est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy : 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy 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° 22-02 DU 26 AVRIL 2022**

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° 22-02 en date du 26 avril 2022.

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.

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
**sofidy.com**



NI-IR2-062022-1 | Document réalisé par Sofidy