

# Soprorente



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)



# SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales  
Au capital de 36 912 015 euros  
318 209 426 R.C.S. NANTERRE

---

## NOTE D'INFORMATION

---

**Visa de l'Autorité des marchés financiers  
n°09-05 du 03 mars 2009  
portant sur la note d'information**

**Actualisation au 1<sup>er</sup> octobre 2023**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71



---

# Avertissement

---

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial ;
- la durée de conservation recommandée dans la SCPI SOPRORENTE est de 10 ans au minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise ;
- l'investissement dans les parts de la SCPI SOPRORENTE présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI SOPRORENTE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :
  - le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
  - le délai de vente des parts dépend de l'offre et de la demande sur le marché secondaire peu liquide. Dans ces conditions les ventes pourraient être réalisées à des prix décotés ou il pourrait ne pas y avoir de vente s'il n'y a pas de demande d'acquisition ;
  - la SCPI SOPRORENTE ne garantit ni la vente de vos parts ni leur prix de vente ;
- la SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- en cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;
- en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.

# Sommaire

<b>Préambule</b>	page 8
<b>Introduction</b>	page 9
1. Renseignements sur les fondateurs	-
2. Politique d'investissement de la SCPI	-
3. Responsabilité des associés	-
4. Risques en matière de durabilité	-
5. Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de FIDUCIAL Gérance et au niveau de la SCPI	page 10
<b>Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts</b>	page 11
1. Composition du dossier de souscription	-
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	-
3. Parts sociales	-
3.1 Valeur nominale	-
3.2 Forme des parts	-
3.3 Détermination du prix d'émission	-
4. Nombre minimum de parts à souscrire	-
5. Lieu de souscription et de versement	-
6. Jouissance des parts	-
<b>Chapitre 2 - Modalités de sortie</b>	-
1. Dispositions générales aux cessions	-
1.1 Registre des transferts	-
1.2 Pièces à envoyer à la Société	-
1.3 Formulaire Modification / Annulation	page 12
1.4 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus	-
1.5 Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts	-
1.6 Droit d'enregistrement	-
1.7 Délai de versement des fonds	-
1.8 Clause d'agrément	-
2. Registre des ordres de vente et d'achat / Marché secondaire	-
2.1 Périodicité des prix d'exécution	-
2.2 Mode de transmission des ordres	-
2.3 Durée de validité d'un ordre de vente	page 13
2.4 Couverture des ordres	-
2.5 Exécution des ordres	-
2.6 Blocage du marché des parts	-
3. Cession sans intervention de la Société de Gestion	-
4. Cession à une US Person	-
<b>Chapitre 3 - Frais</b>	-
1. Rémunération de la Société de Gestion	-
1.1 Souscriptions	-
1.2 Gestion	page 14
1.3 Cessions	-
1.4 Transferts	-
1.5 Acquisition ou cession d'actifs immobiliers	-
1.6 Pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier	-
2. Rémunération exceptionnelle accordée à la Société de Gestion par l'assemblée générale	-

<b>Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société</b>	-
<b>1. Régime des Assemblées Générales</b>	-
1.1 Dispositions générales	-
1.2 Dispositions spécifiques - cas des usufruitiers et des nus-propriétaires	page 15
<b>2. Répartition des résultats - Provisions pour travaux</b>	-
<b>3. Conventions particulières</b>	-
<b>4. Régime fiscal</b>	-
4.1 Avertissement	-
4.2 Détermination du revenu imposable	-
4.3 Acquiescement de l'impôt	page 17
4.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	-
<b>5. Modalités d'information</b>	-
5.1 Rapport annuel	-
5.2 Les bulletins périodiques d'information	page 18
<b>6. Démarchage et Publicité</b>	-
6.1 Démarchage	-
6.2 Publicité	-
<b>Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la Société</b>	-
<b>1. La Société</b>	-
-1.1 Dénomination sociale	-
1.2 Nationalité	-
1.3 Siège social	-
1.4 Bureaux et correspondance	-
1.5 Forme juridique	-
1.6 Lieu de dépôt des statuts	-
1.7 Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés	-
1.8 Durée	-
1.9 Objet social	-
1.10 Exercice social	-
1.11 Capital actuel	-
1.12 Capital statutaire	page 19
<b>2. Administration : Société de Gestion nommée</b>	-
2.1 Dénomination	-
2.2 Siège social	-
2.3 Bureaux et correspondance	-
2.4 Nationalité	-
2.5 Forme juridique	-
2.6 Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	-
2.7 Numéro d'agrément AMF	-
2.8 Objet social	-
2.9 Capital	-
2.10 Direction effective de la Société de Gestion	-
2.11 Conseil d'administration de la Société de Gestion	-
<b>3. Conseil de Surveillance de la SCPI</b>	-
3.1 Attributions	-
3.2 Nombre de membres - durée de leur mandat	-
3.3 Composition du Conseil de Surveillance au 12 juin 2023	-
3.4 Renouvellement, candidatures, désignation	-
<b>4. Commissaires aux Comptes</b>	-
<b>5. Dépositaire</b>	-
<b>6. Expert externe en évaluation</b>	page 20
<b>7. Délégation</b>	-
<b>8. Information</b>	-
<b>Statuts</b>	page 21

---

## Préambule

---

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCI.

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas se transformer en OPCI lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 avril 2012, au vu de la réglementation actuellement applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues concernant la gestion de la SCPI, laquelle est, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, gérée par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance (612 011 668 R.C.S. NANTERRE) ainsi que de toutes les modifications statutaires adoptées dans le cadre de cette nouvelle gestion aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 juin 2023 portant sur les points ci-après :

- Siège social
- Durée
- Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
- Rémunération de la Société de Gestion. ■

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI SOPRORENTE, (la « Société » ou la « SCPI »), résulte de la fusion-absorption par la SCPI SOPRORENTE 1 de la SCPI SOPRORENTE 2 décidée par leurs assemblées générales en date du 10 décembre 2001, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Les sociétés SOPRORENTE 1 et SOPRORENTE 2 ont été créées respectivement les 10 mars 1980 et 13 janvier 1989 à l'initiative de l'Etablissement Financier SOPROFINANCE dont la majorité du capital (70 %) était détenue par des groupes d'anciens élèves de grandes écoles.

Du 10 mars 1980 au 3 novembre 1998, la gestion des sociétés SOPRORENTE 1 et SOPRORENTE 2 a été assurée par la Société Soprofinance, 50, rue Castagnary 75015 Paris, agréée par la Commission des Opérations de Bourse (devenue Autorité des marchés financiers) en qualité de société de gestion le 17 janvier 1995 sous le n° SG-SCPI 95-03.

De l'assemblée générale du 4 juin 1998 à août 2007, la société Partenaires Gérance Soprofinance a assuré la gestion des sociétés SOPRORENTE 1 et SOPRORENTE 2 (devenues SOPRORENTE depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001) en remplacement de la société Soprofinance.

Le capital de la société SOPRORENTE 1 et celui de la société SOPRORENTE 2 ont varié suite aux souscriptions et remboursements intervenus dans le cadre de la variabilité du capital. Les Assemblées Générales Extraordinaires de ces deux sociétés du 9 juin 2000 et du 26 juillet 2000 ont adopté la fixité du capital.

Entre le 20 août 2007 et le 30 septembre 2023, le gérant statutaire de la Société était la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au capital de 4 309 200 euros dont le siège est 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 juin 2023, la gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000009 en date du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014, au capital de 20 360 000 euros, dont le siège est 41 Rue du Capitaine Guynemer – 92400 Courbevoie.

Le capital de la SCPI s'élève actuellement à 36 912 015 euros et se compose de 241 255 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de la SCPI est composé à 73 % (en pourcentage de la valeur vénale) de bureaux et à 24 % de commerces. Le patrimoine est situé à 50 % en province, à 28 % en région parisienne et à 22 % à Paris.

La SCPI a pour objectif la détention d'un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié tant quant à la nature des actifs possédés que sur leur répartition géographique. Les investissements sont concentrés sur des immeubles de bureau et de commerce, avec une attention particulière portée sur les actifs ERP (Etablissement Recevant du Public) situés sur des zones tertiaires établies. La Société se donne la faculté d'investir dans d'autres natures d'actifs d'immobiliers d'entreprise (locaux d'activités notamment).

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). Elles sont financées en fonds propres, ou par recours à l'emprunt.

La SCPI mène également une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité technique et environnementale

du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Enfin, la SCPI cède également des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant en arbitrant les sites à faible potentiel dans la limite de l'autorisation donnée en assemblée générale ordinaire.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Les actifs liquides et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

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.

La SCPI est autorisée à détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article R.214-155 du Code monétaire et financier.

La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

En vue d'optimiser la rentabilité financière de la SCPI, la trésorerie excédentaire peut être placée, dans l'attente d'un redéploiement des capitaux en fonction des opportunités d'investissement, sur des supports court terme *via* des comptes à terme (CAT) et/ou des dépôts à terme (DAT).

## 3. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et à celles de l'article 12 des statuts de la société SOPRORENTE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la Société et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## 4. RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

La SCPI est exposée à des risques 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. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est

sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient 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.

## **5. DÉCLARATIONS DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE FIDUCIAL GÉRANCE ET AU NIVEAU DE LA SCPI :**

### Au niveau de FIDUCIAL Gérance :

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, FIDUCIAL Gérance doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication du prospectus, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de FIDUCIAL Gérance pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, FIDUCIAL Gérance ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi FIDUCIAL Gérance a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. FIDUCIAL Gérance a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les

données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle, selon l'état de la collecte des données.

### Au niveau de la SCPI :

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, la SCPI est également soumise à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion de la SCPI, il est à cette date déclaré que la SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que la SCPI a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse seront disponibles. ■

# Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, est notamment composé des documents ci-après :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers et le cas échéant son actualisation ;
- Les statuts de la Société ;
- Le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un destiné à la Société et l'autre au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- Le dernier bulletin périodique d'informations ;
- Le dernier rapport annuel

auxquels il convient d'ajouter toute la documentation extra-financière mise en place depuis l'obtention du visa.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

## 3. PARTS SOCIALES

### 3.1 Valeur nominale

Le nominal des parts est de 153 €.

### 3.2 Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

### 3.3. Détermination du prix d'émission

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix se situant entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

## 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à cinq parts. Par contre, tout associé a le droit de souscrire, lors des augmentations de capital, un nombre inférieur à ce minimum.

## 5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion.

## 6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

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

# Chapitre 2 - Modalités de sortie

## 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

### 1.1 Registre des transferts

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la société et aux tiers.

### 1.2 Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI SOPRORENTE. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion et sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou encore auprès des distributeurs.

■ **pour l'acheteur** : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que

l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.

■ **pour le vendeur** : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 2.3 du Chapitre 2 de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

### 1.3 Formulaire Modification / Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

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

En cas de cession au cours d'un trimestre civil, l'acompte trimestriel sera attribué à l'acheteur si la cession est intervenue dans les deux premiers mois du trimestre et au vendeur si la cession est intervenue dans le troisième mois du trimestre.

Le règlement du premier acompte d'un exercice annuel emporte celui du solde de l'exercice précédent.

### 1.5 La Société ne garantit pas la revente des parts

### 1.6 Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note) du montant de la transaction. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### 1.7 Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

### 1.8 Clause d'agrément

Les parts ne peuvent être acquises par des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,
- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

L'associé qui désire céder, dans les formes du droit commun visées à l'article 11.3 des statuts, tout ou partie de ses parts à un acquéreur étranger à la Société, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Qu'il s'agisse d'un acquéreur proposé dans les formes du droit commun ou d'un acquéreur ayant adressé à la société de gestion un mandat d'achat selon la procédure visée à l'article 11.2 des statuts, l'agrément de la Société de Gestion est réputé acquis dès lors que cette dernière n'a pas notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, un refus à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ou du mandat. Lorsque la société de gestion refuse l'agrément, sa décision n'est pas motivée.

La Société de Gestion est tenue, dans un délai d'un 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 Société en vue d'une réduction de capital.

Dans ce dernier cas, s'il y a contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 (ancien 2078 alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## 2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT / MARCHÉ SECONDAIRE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI SOPRORENTE.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone,...).

### 2.1 Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre non échangé de parts est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) et/ou disponible au 01 49 97 56 80.

Pour les parts de la SCPI SOPRORENTE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin périodique d'informations et par tous moyens d'information (courrier aux associés, message sur le site internet de la Société de Gestion, ...)

Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

### 2.2 Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,

- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

### 2.3 Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut avant le terme du délai d'expiration, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

### 2.4 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réserve le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, FIDUCIAL Gérance représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### 2.5 Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,

- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

### 2.6 Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

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. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible sous réserve de la clause d'agrément ci-dessous et de ne pas constituer une cession à une US Person (telle que définie ci-après).

La Société de Gestion procédera à la migration des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'administration fiscale.

Ces cessions donnent lieu au paiement de frais de 100 € HT (en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

## 4. CESSION À UNE US PERSON

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 ») ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S. Person telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés, « Securities and Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA. ■

## Chapitre 3 - Frais

### Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle tous les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et Assemblées y compris le coût des bulletins d'information et des rapports annuels – les frais de contentieux et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le

cadre ci-dessus de l'administration pure de la Société et ce, compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux.

## 1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

### 1.1 Frais et honoraires liés aux souscriptions

Pour la prospection des capitaux et la recherche d'associés nouveaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais ainsi qu'à titre d'honoraires,

un forfait maximum de 8 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

La Société de Gestion pourra prélever, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux au fur et à mesure de l'encaissement des souscriptions.

### 1.2 Frais et honoraires liés à la gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux d'une part et d'autre part à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la Société.

La Société de Gestion recevra une commission de gestion égale à :

- 10% hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
- 10% hors taxes des produits financiers.

### 1.3 Honoraires sur réalisation de parts sociales, cessions

Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 11.2 des statuts (marché secondaire des parts), la Société de Gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession de 3 % hors taxes assise sur le montant de la transaction.

### 1.4 Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil,
- transmission par décès ou donation,

■ acquisition de parts réalisée par un associé de la Société selon les modalités de l'article 11.2 des statuts (marché secondaire des parts).

La Société de Gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 100 € hors taxes par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

### 1.5 Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers.

### 1.6 Une commission de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstitution ou travaux de rénovation lourde, en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques, qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## 2. RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE ACCORDÉE À LA SOCIÉTÉ DE GESTION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF qui prévoit cinq types de commission pour lesquelles la Société de Gestion est rémunérée, tout autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire en application de l'article 422-198 du Règlement Général de l'AMF. ■

## Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### 1.1 Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires 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 aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

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

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

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

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

## 1.2 Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus-proprétaires

Toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-proprétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

## 2. RÉPARTITION DES RÉSULTATS – PROVISIONS POUR TRAVAUX

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

La provision pour grosses réparations permet de financer le plan prévisionnel d'entretien et de grosses réparations des actifs immobiliers. Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des droits immobiliers.

Le montant de ces provisions pour grosses réparations est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

## 4. RÉGIME FISCAL

**Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI est une SCPI de rendement.

### 4.1 Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps. Il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin périodique d'information.

Lorsque les parts de SCPI sont démembrées, l'usufruitier sera imposable dans les conditions de droit commun sur les revenus issus de la SCPI, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

Le nu-proprétaire n'est quant à lui pas imposable sur les revenus issus de la SCPI. Cependant, à la fin du démembrement, il deviendra plein propriétaire et sera imposé dans les conditions de droit commun, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

### 4.2 Détermination du revenu imposable

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus. Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

#### 4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique, ou une société civile détenues par des personnes physiques (ci-après « associés personnes physiques »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- des revenus de placement de trésorerie ;
- des plus-values réalisées lors des cessions de parts de SCPI ;
- et de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières

éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.

#### 4.2.1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois (3) années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix (10) années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

#### 4.2.1.2 Micro-fonciers

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 4.2.1.3 Revenus de placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

A compter de l'année 2018, les produits financiers (classés dans les revenus de capitaux mobiliers) sont, en principe, soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % correspondant à l'impôt sur le revenu forfaitaire pour 12,8 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.

Toutefois, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application du régime de l'imposition au taux progressif de l'impôt sur le revenu (au lieu du PFU de 30%), si l'associé y trouve un avantage. C'est le cas notamment pour ceux bénéficiant de faible taux d'imposition à l'impôt sur le revenu. L'option pour ce régime est globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values sur valeurs mobilières. Dans cette hypothèse, l'associé pourrait bénéficier de la déductibilité partielle de la CSG. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

#### 4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

En cas de revente des parts par un associé personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, sa plus-value éventuellement dégagée est imposée selon le régime d'imposition des

plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année révolue	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de vingt-deux (22) ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de trente (30) ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux, qui progresse par tranches inégales, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et au plus égales à 100 000 €, à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent aux taux d'imposition.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### 4.2.1.5 Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré des prélèvements sociaux, et, le cas échéant, de la surtaxe de 2 à 6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### 4.2.2 L'associé personne morale

Les revenus que perçoit cet associé, qui sont identiques à ceux dont dispose l'associé personne physique, ne sont cependant pas soumis au même régime fiscal.

##### 4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Ce régime d'imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du code général des impôts lorsqu'elles sont elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques.

##### 4.2.2.2 Plus-values sur cession d'immeubles et de parts de la SCPI

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts ou d'immeubles de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

#### 4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.

A la différence des revenus immobiliers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants, et qui est généralement imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

### 4.3 Acquittement de l'impôt

#### 4.3.1 Plus-values immobilières sur cessions d'immeubles par la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'immeubles appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, la Société de Gestion est autorisée à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

- apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au

jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,

- être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

#### 4.3.2 Plus-values immobilières sur cessions de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et, ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la vente porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché réglementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui la mandate à cet effet, des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

### 4.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.

Les associés soumis à l'IFI doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1<sup>er</sup> janvier des parts de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Sauf exception les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant notamment de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, depuis 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € doivent souscrire en même temps que leur déclaration annuelle de revenus une déclaration n°2042-IFI.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillées sur des annexes à joindre à cette déclaration.

## 5. MODALITÉS D'INFORMATION

### 5.1 le rapport annuel

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

## 5.2 les bulletins périodiques d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque période est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

## 6. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

### 6.1 Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI SOPRORENTE).

### 6.2 Publicité

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement. ■

## Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la Société

### 1. LA SOCIÉTÉ

#### 1.1 Dénomination sociale

SOPRORENTE

#### 1.2 Nationalité

Française

#### 1.3 Siège social

41 Rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie

#### 1.4 Bureaux et correspondance

41 Avenue Gambetta - 92400 Courbevoie

#### 1.5 Forme juridique

SOPRORENTE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

#### 1.6 Lieu de dépôt des statuts

Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.

#### 1.7 Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

La société est immatriculée sous le n° 318 209 426 RCS Nanterre.

#### 1.8 Durée

La Société est constituée pour une durée qui expirera le 9 mars 2079.

#### 1.9 Objet social

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

L'actif de la Société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

#### 1.10 Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### 1.11 Capital actuel

Le capital social s'élève à 36.912.015 €, divisé en 241.255 parts de 153 € nominal.

### 1.12 Capital statutaire

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les statuts donnent à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond qu'ils fixent à 75.000.000 €, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

## 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par l'assemblée générale ordinaire et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### 2.1 Dénomination

FIDUCIAL Gérance

### 2.2 Siège social

41 Rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie

### 2.3 Bureaux et correspondance

41 Avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX

### 2.4 Nationalité

Française

### 2.5 Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'administration.

### 2.6 Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés

N° 612 011 668 RCS Nanterre Code APE : 6430Z

### 2.7 Numéro d'agrément AMF

GP-08000009 du 27 mai 2008, Agrément AIFM du 30 juin 2014

### 2.8 Objet social

Gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers

### 2.9 Capital

20 360 000 euros (vingt millions trois cent soixante mille euros) dont l'actionnaire direct majoritaire est FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.

### 2.10 Direction effective de la Société de Gestion

Directeur Général :

M. Jean-Philippe MARTIN

Président du Conseil d'administration :

M. Guirec PENHOAT

### 2.11 Conseil d'administration de la Société de Gestion

Membres :

- M. Guirec PENHOAT
- FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
- Mme Michèle SEPHONS
- M. Yves SKRABACZ
- FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### 3.1 Attributions

Un Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

### 3.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.

### 3.3 Composition du Conseil de Surveillance au 12 juin 2023

Président : Gabriel SCHREIBER - 92330 SCEAUX

Vice-Président : Sylvie BOYER NARDON - 92500 RUEIL-MALMAISON

Membres :

- Daniel DAVRON - 75017 PARIS
- François FERRUS - 75116 PARIS
- Olivier GIORGETTA - 03110 SAINT-RÉMY-EN-ROLLAT
- Thierry OUDIN - 37550 SAINT-AVERTIN
- Sylvain COSSE - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- Martine VINCENT - 92170 VANVES
- Monceau Retraite et Épargne, Représentée par Mme Dominique DAVIER - 75008 PARIS

### 3.4 Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Un candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au moins.

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale du 12 juin 2023 a renouvelé, pour une durée de six exercices, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire :

DELOITTE & ASSOCIES, 6 Place de la Pyramide - 92908 LA DEFENSE CEDEX

## 5. DÉPOSITAIRE

La SCPI a désigné la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services », dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, établissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolutions (ACPR) et soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF), dont le siège social est situé au 17, Cours Valmy - 92800 PUTEAUX - 447 532 532 R.C.S. NANTERRE.

En qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte ;
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué ;
- l'affectation des produits de la SCPI ;

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des marchés financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

## 6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

**CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE** (185 Avenue du Général de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE) a été désigné par l'assemblée générale du 17 juin 2019 pour une durée de 5 ans à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020 en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

## 7. DÉLÉGATION

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

## 8. INFORMATION

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :

Monsieur Thierry GAIFFE  
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance  
Numéro de téléphone : 01 49 07 89 59 ■

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information le visa SCPI n° 09-05 en date du 3 mars 2009.

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.

# SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier

Au capital social de 36 912 015 euros  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
318 209 426 R.C.S. NANTERRE  
ci-après désignée la « Société »

---

## STATUTS

---

### Dernières modifications statutaires - A.G.E. du 10 juillet 2024

-

**Autorisation d'affectation sur les primes d'émission et de fusion de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs et modification corrélative de l'article 26 des statuts -**

---

*Copie certifiée conforme*

**La Société de Gestion**

## ARTICLE 1 - FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et les articles R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

## ARTICLE 2 - OBJET

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. Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

## ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : **SOPRORENTE**.

## ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou à Paris, par simple décision de la Société de Gestion.

## ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à €. 36 912 015 (TRENTE SIX MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE QUINZE EUROS) entièrement libéré, divisé en parts sociales de €. 153 (CENT CINQUANTE TROIS EUROS) chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

## ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, ces opérations ne peuvent se faire que dans la limite d'un montant maximum de 75.000.000 Euros (soixante-quinze millions d'euros) et du montant minimum légal.

L'assemblée générale qui décide de l'augmentation ou de la réduction du capital peut déléguer à la société de gestion les pouvoirs nécessaires

à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors d'une augmentation de capital, il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission qui pourra être affectée aux commissions de souscription, aux frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société, ainsi qu'aux frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

## ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES PARTS SOCIALES

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées du quart au moins de leur montant nominal et de la totalité du montant de la prime d'émission.

## ARTICLE 9 - FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

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

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

## ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES : REPRÉSENTATION - INDIVISIBILITÉ - DROITS ET OBLIGATIONS

Indivisibilité des parts sociales :

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux propriétaires. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société :

- toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en Assemblées Générales et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

- le nu-propriétaire est Informé de la tenue des Assemblées Générales.

- les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Droits et obligations des parts sociales :

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

## ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS

### 11.1 Les parts sont librement cessibles entre associés.

### 11.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 13 ci-après ou à un intermédiaire conformément à la réglementation.

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S. Person », tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire, « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment, la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique
- 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 deuxième cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

### 11.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil.

### 11.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

### 11.5 Clause d'agrément

Les parts ne peuvent être acquises par des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,

- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

L'associé qui désire céder, dans les formes du droit commun visées à l'article 11.3 supra, tout ou partie de ses parts à un acquéreur étranger à la Société, doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Qu'il s'agisse d'un acquéreur proposé dans les formes du droit commun ou d'un acquéreur ayant adressé à la société de gestion un mandat d'achat selon la procédure visée à l'article 11.2 supra, l'agrément de la société de gestion est réputé acquis dès lors que cette dernière n'a pas notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, un refus à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ou du mandat. Lorsque la société de gestion refuse l'agrément, sa décision n'est pas motivée.

La société de gestion est tenue, dans un délai de un 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 Société en vue d'une réduction de capital.

Dans ce dernier cas, s'il y a contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai de un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la Société préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 11.6 Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société. Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la société de gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant constat de la cession.

## ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

## ARTICLE 13 - SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle pour une durée maximale de cinq ans.

Le mandat de gestion est renouvelable.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

## ARTICLE 14 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la société civile.

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la Loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment, les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- nommer un dépositaire ;
- nommer l'expert externe en évaluation, après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous actifs immobiliers dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement, faire le nécessaire, après avoir obtenu l'avis du Conseil de Surveillance ;
- consentir tous baux pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courant postaux, donner tous ordres de blocages ou de déblocage des fonds en banque, créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise ;
- retirer auprès des services postaux toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

■ arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;

■ convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordres du jour et exécuter leurs décisions ; faire tous les actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs ;

## ARTICLE 15 - LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

## ARTICLE 16 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

## ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle tous les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées - y compris le coût des bulletins d'information et des rapports annuels -, les frais de contentieux et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus de l'administration pure de la Société et ce, compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux.

### Frais et honoraires liés aux souscriptions

Pour la prospection des capitaux et la recherche d'associés nouveaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais ainsi qu'à titre d'honoraires, un forfait maximum de 8 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

La société de gestion pourra prélever, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux au fur et à mesure de l'encaissement des souscriptions.

### Frais et honoraires liés à la gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la société civile.

La société de gestion recevra une commission de gestion égale à :

- 10 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
- 10 % hors taxes des produits financiers.

### Honoraires sur réalisation de parts sociales

Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 11.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession de 3 % hors taxes assise sur le montant de la transaction.

Pour tous les autres transferts de parts, la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 100 € HT par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

### Honoraires liés au suivi et au pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstitutions ou travaux de rénovation lourde, en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques, qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## **ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et neuf membres au plus pris parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice.

En cas de vacances, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Le membre nommé par le Conseil à titre provisoire en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur à sept, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Lorsque la société de gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations prévues ci-dessus.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, les associés votent sur une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au minimum.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification.

### Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de son mandat, un Président et un Vice-Président.

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un Vice-Président.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion : la convocation précise le lieu et l'heure de chaque réunion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la société de gestion.

Les membres sont tenus à la confidentialité des débats. Ils s'interdisent d'utiliser tant pour eux-mêmes que pour leurs alliés et affiliés, toute information portée à leur seule connaissance.

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement.

#### Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de veiller à la bonne information des associés,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il formule ses éventuelles observations sur l'exécution de la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.
- Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.
- Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.
- En cas de défaillance de la Société de Gestion, il con-voque sans délai une assemblée devant pourvoir à son remplacement.

#### Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative du Président ou de la société de gestion.

A cet effet, le Président ou la société de gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote est exprimé par 'oui' ou par 'non' sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil; les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

#### Jetons de présence

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de

Surveillance (le défraiement ne pourra excéder un montant de 500 € par conseil et par personne); les frais de déplacements engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de présenter le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale sont également remboursés sur justificatifs.

## **ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## **ARTICLE 19 BIS - DÉPOSITAIRE**

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire. Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'information de la SCPI.

## **ARTICLE 19 TER - EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion pour 5 ans. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à :

- l'approbation d'apports en nature ou avantages particuliers,
- le changement de politique d'investissement,
- le changement de méthode de fixation du prix de la part,
- la réouverture du capital après trois ans sans souscription, et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

#### Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la Loi.

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

Tout associé a la possibilité de voter par correspondance au moyen du formulaire mentionné à l'article 14-2 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, et avisent sans délai la Société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale. La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés.

Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

#### Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice-Président, à défaut par le membre présent du Conseil de Surveillance possédant en personne ou en tant que délégataire le plus grand nombre de parts.

A défaut de présence d'un quelconque membre du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale élit son Président parmi les associés présents se portant candidats ; elle est alors présidée par le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix présentes et représentées.

Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

## ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.

Elle autorise la société de gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes les autres propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire publiquement appel à l'épargne, et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion, dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée.

## ARTICLE 24 - COMMUNICATION

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation de l'Assemblée, tout associé reçoit, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- bilans, comptes de résultat et annexes,
- inventaire,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- rémunérations globales de gestion.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois : il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

## ARTICLE 26 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables à la forme de la Société et à la nature de son activité.

En outre, les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs pourront être affectées sur les primes d'émission et de fusion.

## ARTICLE 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, tel que défini à l'article 9 du Code de Commerce.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende défini ci-dessus, lorsqu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de la période écoulée de l'exercice, - déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte-tenu du report à nouveau bénéficiaire - des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

## ARTICLE 28 - DISSOLUTION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non-prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la société de gestion. Il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs Co liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur, toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir main-levée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements, et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

S'ils sont plusieurs, ils devront agir ensemble.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de

leur gestion et la décharge de leur mandat, et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## **ARTICLE 29 - LIQUIDATION**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution jusqu'à la fin de sa liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## **ARTICLE 30 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social, conformément à l'article 42 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## **ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social. ■

