



**SOFIPIERRE**

SCPI à capital variable

## **Note d'information**

Juillet 2015



## SOMMAIRE

	Pages
Avertissements	5
Introduction	6
Chapitre I : Conditions générales de souscription des parts	7
Chapitre II : Modalités de sortie	10
Chapitre III : Frais	15
Chapitre IV : Fonctionnement de la société	16
Chapitre V : Administration, contrôle, information de la société	21
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers	24



# NOTE D'INFORMATION

---

## AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

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

La rentabilité de la SCPI est fonction :

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

L'Assemblée Générale du 16 juin 2015 a autorisé, dans sa résolution n° 8 la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 41.261.000 €.

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

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

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

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

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer ou non en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- Soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières.
- Soit SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Il est à signaler que l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à SOFIPERRE, si les associés refusent la transformation de leur SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu.

En Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2010, les associés de la SCPI SOFIPERRE se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

## RISQUES

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

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La

SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INTRODUCTION

### A - HISTORIQUE DE LA SOCIETE

La SCPI HABITAPIERRE 2, devenue SOFIPIERRE, a été créée le 28 juillet 1989 par W FINANCE en association avec d'autres sociétés du Groupe NC WORMS. La gérance avait été alors confiée à la société W FINANCE Gestion.

Le capital initial était de 152 450 Euros divisé en 500 parts de 304,90 Euros de nominal, entièrement libérées. Les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 152,45 Euros par part, le prix de chaque part étant ainsi de 457,35 Euros.

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 décembre 1997, le nominal des parts a été réduit à cette date de 304,90 Euros à 152,45 Euros.

\*\*\*\*\*

Le 31 mars 1999, la société W FINANCE Gestion a été absorbée par la société IMMOVALOR, à effet rétroactif au 1er janvier 1999.

Toutefois, les associés d'HABITAPIERRE 2, ont décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 octobre 1999 de nommer SOFIDY société de gestion de la SCPI HABITAPIERRE 2, devenue SOFIPIERRE.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2005, la société prend la dénomination "SOFIPIERRE".

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 mars 2014 a décidé de modifier les statuts de la Société pour les mettre en conformité avec la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (directive AIFM).

Au 31 décembre 2014, le capital social était de 19.256.424 Euros divisé en 126.687 parts de 152 Euros de nominal.

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts est de 45 600 000 Euros.

### B – CARACTÉRISTIQUES ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Conformément à ses statuts, SOFIPIERRE, a pour objet :

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

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

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

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2001, la politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégiera les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, boutiques et magasins) en France et le cas échéant à l'étranger. Depuis sa création, la SCPI privilégiait l'acquisition d'immeubles de logements, notamment ceux situés dans des secteurs sauvegardés ou dans des « périmètres de restauration immobilière ». Dans le respect des nouvelles orientations d'investissement arrêtées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2001, l'assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004, a en outre autorisé la société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers ne pourra excéder le seuil de 50 % de la valeur vénale des immeubles de la société, telle qu'arrêtée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice précédent.

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

### **C - REMUNERATION DES ASSOCIES**

L'objectif de la société de gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) équivalente voire supérieure à celle dégagée en moyenne par les SCPI investies en locaux commerciaux (entreprises et commerces).

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

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

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

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

### **D - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société SOFIPIERRE a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et limitée au montant de sa part dans le capital.

\*\*\*\*\*

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'Article 7 des statuts de la société prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 45 600 000 Euros au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 Euros.

La société de gestion constatera et arrêtera annuellement le montant du capital souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements du capital intervenus au titre de la variabilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, le cas échéant, lorsque le capital statutaire aura été atteint, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

### **A – PARTS SOCIALES**

#### **Valeur nominale**

La valeur nominale de la part est de 152 Euros.

#### **Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

La société de gestion peut délivrer à tout associé, qui en fait la demande par lettre recommandée, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la Société, l'associé qui se retire ou qui cède ses parts doit, au préalable, restituer le certificat à la société de gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; sur demande de la société de gestion la signature devra en être certifiée par un officier ministériel ou public. Un nouveau certificat de parts lui sera délivré sans frais.

### **Prix de souscription**

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

- la valeur nominale qui est fixée à 152 Euros,
- une prime d'émission, actuellement de 418 Euros, dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, et destinée à maintenir par sa variation future l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

La prime d'émission peut être affectée à l'amortissement de frais de diverses natures, notamment : rémunération forfaitaire de la société de gestion pour les frais de recherche des immeubles et les frais de recherche des capitaux, formalités d'augmentation de capital, frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers. Le solde de la prime d'émission sera investi en immeubles.

### **B – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

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

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. En l'occurrence, l'expert immobilier en évaluation actuel est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE renouvelée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2014. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la société civile de placement immobilier, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

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

### **C – MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

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

- La note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée, le cas échéant, de sa dernière mise à jour,
- Les statuts de la société,
- Le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- Le dernier bulletin trimestriel,
- Un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par les instructions de l'Autorité des Marchés Financiers, établi en quatre exemplaires, dont l'un restera en possession du souscripteur.

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

#### **Modalités de versement**

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées. Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI SOFIPERRE.

#### **Minimum de souscription**

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu, de la part de tout nouvel associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à dix parts. Par la suite tout associé a droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.



L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les Etats Unis d'Amérique.

### Agrément

Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

### Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des partenaires conseillers en investissement financier de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY – 303 square des Champs-Élysées – 91026 EVRY CEDEX.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

## D - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

A dater du 1<sup>er</sup> septembre 2015, et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale	152,00 Euros
- Prime d'émission	418,00 Euros (dont 57 € HT, 68,40 € TTC, soit 10 % au titre de la commission de souscription)
- Prix de souscription	<u>570,00 Euros</u>

Ce prix de 570,00 Euros se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (voir chapitre I-B) et dont les résultats **au 31 décembre 2014**, approuvés par l'Assemblée Générale du 16 juin 2015, sont les suivants :

<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>Montant global</b>	<b>Montant par part</b>
Valeur de réalisation	57.744.311 €	455,80 €
Frais de mutation des immeubles	5.809.691 €	45,86 €
Commission de souscription	7.061.556 €	55,74 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>70.615.558 €</b>	<b>557,40 €</b>

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription est fixé à 570 € par part et s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 2,26 % entre le prix de souscription de 570 € et la valeur de reconstitution de 557,40 € approuvée par l'Assemblée Générale du 16 juin 2015.

Ce prix de souscription de 570 € s'entend net de tous autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription de 570,00 Euros fera l'objet, après information de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une publication au BALO.

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

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion.
- la vente de ses parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

### A – RETRAIT DES ASSOCIES

#### Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

A l'effet de faciliter les opérations de retrait, la société pourra constituer un fonds de remboursement dans lequel seront puisées les sommes nécessaires au remboursement des apports des associés qui souhaiteraient se retirer. Ce fonds représentera au maximum 2 % du capital effectif arrêté à la clôture du dernier exercice social. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Toutefois, le capital social de SOFPIERRE ne pourra, par l'effet de retraits, tomber au-dessous de l'un des seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait,
- 10 % du capital statuaire de 45 600 000 Euros,
- le capital minimum légal des SCPI, soit actuellement 760 000 Euros.

#### Modalités et valeurs de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats ou attestations de propriété des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient en fin de mois à condition que l'ensemble des documents soit complété et réceptionné par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant le dernier jour du mois..

#### Valeur de retrait

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

##### Situation A

Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retraits : dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de souscription, soit 10 % HT correspondant à la recherche des capitaux et à la préparation, à l'arrangement du financement bancaire éventuel et à l'exécution des programmes d'investissement.

Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission de souscription sera ramenée à 6.5 % HT.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours en fin de mois, si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la société de gestion

##### Situation B

Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et si la SCPI dispose de liquidités suffisantes pouvant notamment provenir d'un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale, alors l'associé se voit proposer le retrait au maximum à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer. Le remboursement de l'associé ne peut être supérieur à "la valeur de réalisation", ni inférieur à cette valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf autorisation de l'AMF. Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

### Situation C

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

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

Si le prix de la part est diminué, la société de gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait.

Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### Valeur de retrait à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015

**Situation A :** 570,00 – 57,00 = 513,00 Euros

**Situation B :** Valeur de réalisation arrêtée au 31 décembre 2014 = 455,80 Euros

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

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-93, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites au chapitre II B Cession des parts.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

### Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

## B – CESSION DES PARTS

### 1 – CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values.

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

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

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

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établis, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

La société ne garantit pas la revente des parts.

#### **Pièces à envoyer à la société :**

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- des originaux des certificats nominatifs ou des attestations de propriété des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant,
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement,
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables,
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC.

#### **Effet de la cession**

En cas de cession, les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur « prorata temporis » à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession.

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

## **2 – ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)**

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10 % des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui sera convoquée conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La transmission des ordres pourra se faire :

- ⇒ par lettre recommandée avec avis de réception,
- ⇒ par lettre simple,
- ⇒ par dépôt aux bureaux de la société de gestion,
- ⇒ par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus. **Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.**

#### Couverture des ordres

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

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

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

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

### Confrontation et prix d'exécution

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

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

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01.69.87.40.05 et du site Internet de la société [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

### Exécution et règlement

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

### Frais de transaction

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

- ⇒ Les droits d'enregistrement actuellement de 5 % versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 €
- ⇒ La commission de cession à percevoir par la société de gestion devra être arrêtée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

### Perte et entrée en jouissance des parts

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

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

### Information des associés et des tiers

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

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

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

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

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

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

### Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

### Blocage du marché des parts

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

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

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

### **Registre des associés et des transferts**

Il est également tenu, au siège de la société, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Une mutation de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

## **CHAPITRE III – FRAIS**

### **Rémunération de la Société de Gestion**

La société de gestion percevra les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

#### ➤ **Au titre de la gestion de la Société :**

10 % hors taxes (12 % TTC au taux actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

- information des associés, sauf frais d'expédition,
- préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

#### ➤ **Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution et du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements,** la société versera à la société de gestion une commission prélevée sur la prime d'émission égale à 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix total versé par le souscripteur.

Lorsque la Société aura atteint son capital statuaire et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5% hors taxes du prix total versé par le souscripteur.

#### ➤ **Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts** sans intervention de la société de gestion :

Pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce ...) : un forfait fixé actuellement par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant-droits quel que soit le nombre de parts cédées..

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

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

#### ➤ **Au titre de la cession des immeubles :**

Au titre de la cession des immeubles, la société de gestion perçoit une commission sur arbitrages égale à 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur, des prix de vente des immeubles cédés par la société.

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

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

La Société gardera à sa charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- Le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### A – Régime des Assemblées

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

Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

### Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représentés par leur conjoint ou un mandataire associé. Cette disposition n'est pas applicable aux ayants droit de l'associé.

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

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

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

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



### Information des associés

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

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

- Une brochure contenant :
  - Le rapport de la société de gestion,
  - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
  - le compte de résultat, le bilan, l'annexe,
  - Le texte des projets de résolutions.
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

### Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

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 qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion de 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 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

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

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

### **Droit de vote**

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

### **Quorum**

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

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

### **Majorité**

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

### **Consultation par correspondance**

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des cas où la loi a prévu la réunion d'une Assemblée Générale, à formuler une décision collective par un vote écrit.

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

## **B – Répartition des bénéfices, acomptes trimestriels, provisions pour gros travaux**

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

Le résultat 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'entre 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 et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition que :

- la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre acomptes dans les 45 jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

\* \* \*

### **Provisions pour gros travaux**

La société de gestion veille à ce que chaque année les gros travaux ou réparations à effectuer sur des exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Actuellement la société de gestion constitue chaque année une provision égale à 3 % des loyers HT facturés et des loyers HT potentiels sur les locaux vacants.

Si ultérieurement, ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait modifier à tout moment cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

## C – Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou de contrôle, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des associés.

En outre, lorsque cette convention porte sur l'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par un organisme indépendant,.

## D – Régime fiscal

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (juillet 2015).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement et d'abattement) sera immédiatement notifié aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

**1°/ - Si l'associé est une personne physique ou une personne morale non soumise à l'impôt sur les sociétés,** son régime fiscal sera celui :

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

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

- Régime du droit commun des revenus fonciers

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

- Régime simplifié du micro-foncier

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

- que ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...)

- que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €.

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

La société de gestion détermine le montant brut des revenus fonciers pour les associés qui ont opté au régime du micro-foncier et le montant net des revenus fonciers pour les associés qui ont opté pour le régime de droit commun.

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

- Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France. Cette loi supprime également l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1er janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la société de gestion prélèvera désormais, sauf exceptions, avant distribution.

Dans tous les cas, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 % et les versera directement à l'Administration fiscale.

Le prélèvement obligatoire non libératoire s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Dans tous les cas, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 % et les versera directement à l'Administration fiscale.

Pour les revenus financiers, la société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables ainsi que les montants déjà versés à l'Administration Fiscale, pour ce qui concerne les seules personnes physiques, au titre du prélèvement obligatoire non libératoire et au titre des prélèvements sociaux, et les montants bruts pour les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. La société de gestion envoie chaque année à chacun d'eux un relevé individuel.

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

En cas de retrait ou de cession de part, la plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 34,5 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19 %
- prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,5 %

La loi de Finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50.000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50.000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50.000 € jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. A partir du seuil de 260.000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

#### Calcul de la plus-value brute

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

#### Calcul de la plus-value imposable

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

- Au titre de l'impôt, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans)
- Au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

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

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

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

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

La réforme de l'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 1er janvier 2004, introduit une imposition immédiate de la plus-value, l'impôt sera prélevé sur le prix de vente par le notaire et répercuté sur les associés par imputation sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles ».

**2°/ - Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés**, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

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

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

### E - Modalités d'information

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

#### a) Rapport annuel

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

Ce rapport annuel contient le rapport de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

#### b) Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel, et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

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

### F – Démarchage et publicité

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

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

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du 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'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de promulgation de la Loi N° 2003-706 du 1er août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### A – LA SOCIÉTÉ

#### Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale	SOFIPIERRE
Nationalité	Française
Siège social	303 square des Champs-Élysées – 91026 Evry Cedex
Forme	SCPI, Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales. Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du

	Code Monétaire et Financier, les articles L 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et les Articles 1832 et suivants du Code Civil.
<b>Immatriculation</b>	Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro D 351 552 609
<b>Objet social</b>	La société a pour objet : L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments du 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.
<b>Statuts</b>	Les statuts de la société sont déposés au siège social.
<b>Capital initial</b>	152 450 Euros
<b>Capital social au 31/12/2014</b>	19.256.424 Euros
<b>Capital statuaire</b>	45 600 000 Euros
<b>Durée de la société</b>	99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	Du 1er janvier au 31 décembre.

## **B - Administration : Société de gestion**

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 25 octobre 1999, la société est gérée par SOFIDY : Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

<b>Siège social</b>	303 square des Champs-Élysées 91026 Evry Cedex
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société anonyme
<b>Numéro de RCS</b>	Evry B 338 826 332
<b>Objet social</b>	Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. A titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.
<b>Montant du capital</b>	554 128 Euros
<b>Répartition du capital</b>	Famille Flamarion : 65,07 % Autres actionnaires : 34,93 %
<b>Conseil d'Administration</b>	Monsieur Christian FLAMARION, Président de Sofidy La Société TIKEHAU CAPITAL SAS représentée par Monsieur Antoine FLAMARION, Madame Marie-Juliette FLAMARION COQUEBERT DE NEUVILLE Monsieur Olivier LUNEAU Monsieur Philippe LABOURET Monsieur Jean-Marc PETER
<b>Direction</b>	Directeur Général : M. Jean-Marc PETER Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales : M. Jérôme GRUMLER Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier : M. Fabien MIEL

**N° de l'agrément délivré par l'AMF :** Société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)

## C – Conseil de Surveillance

Composé de sept associés au moins et de douze associés au plus, il est chargé d'assister la société de gestion et représente les associés dans les rapports avec elle. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans.

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

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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

Depuis le 16 juin 2015, le conseil de surveillance est composé des dix membres suivants :

M. Jean CHORRO représentant la société La Vergnolles (**Président**)

M. Patrick ARDIZZONI représentant la société ARDIFI

M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'inspection du travail

Mme Isabelle DOUSSINEAU, Gestionnaire immobilier

M. Serge DRAHMANI, Retraité

M. Régis GALPIN, Agriculteur en retraite

M. Miguel GARCIA, retraité

M. Paul HAGER représentant la SCPI LUPA

Mme Sylvie HUGUET, Consultante

M. Philippe HURBIN, Retraité

## D – Commissaires aux Comptes

Le Cabinet GUINARD, représenté par M. Erwan GUINARD, 39 rue Aristide BRIAND à 94360 Bry sur Marne, a été renouvelé dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2014.

M. Jean-Thierry ROUMAGNE, 5 place Hoche à 24009 Périgueux, a été renouvelé dans ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six ans à compter de l'exercice 2014 par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2015.

## E – Dépositaire

La nomination en qualité de Dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société CACEIS Bank France, 1-3 Place Valhubert 75013 Paris, a été ratifiée par l'Assemblée Générale des associés en date du 11 mars 2014.

Les missions du Dépositaire sont énumérées dans l'article 26 des statuts.

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

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

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

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

## F – Expert immobilier en évaluation

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, 32 rue Jacques Ibert à 92309 Levallois Cedex, a été renouvelée en tant qu'expert immobilier de la SCPI SOFIPIERRE pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2014.

## G – Information

La personne responsable de l'information relative à la société SOFIPIERRE est Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303 Square des Champs-Élysées – 91026 Evry Cedex – Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Jean-Marc PETER

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS SCPI N° 15-18 DU 31 JUILLET 2015

Par application des Articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621.8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 15-18 en date du 31 juillet 2015.

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.



303, square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01  
[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)





**Société de Gestion SOFIDY SA**

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