

**Note d'information**

**- *SOPRORENTE* -  
Société Civile de Placement Immobilier**

DERNIERE ACTUALISATION ET MISE A JOUR : APPLICABLE A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

N° ADEME: FR200181\_03KLJL-



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

Préambule

Renseignements sur les fondateurs

Politique d'investissement de la SCPI

Responsabilité des associés

Risques en matière de durabilité

Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM France et au niveau de la SCPI

## CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1) Composition du dossier de souscription
- 2) Modalités de versement du montant des souscriptions
- 3) Parts sociales :
  - a) Valeur nominale
  - b) Forme des parts
  - c) Détermination du prix d'émission
- 4) Nombre minimum de parts à souscrire
- 5) Lieu de souscription et de versement
- 6) Jouissance des parts

## CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1) Dispositions générales aux cessions :
  - a) Registre des transferts
  - b) Pièces à envoyer à la Société
  - c) Formulaire Modification/Annulation
  - d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
  - e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
  - f) Droit d'enregistrement
  - g) Délai de versement des fonds
  - h) Clause d'agrément
- 2) Registre des ordres de vente et d'achat/ Marché secondaire:
  - a) Périodicité des prix d'exécution
  - b) Mode de transmission des ordres
  - c) Durée de validité d'un ordre de vente
  - d) Couverture des ordres
  - e) Exécution des ordres
  - f) Blocage du marché des parts
- 3) Cession sans intervention de la Société de Gestion
- 4) Cession à une US Person



## CHAPITRE III – FRAIS

- 1) Rémunération de la Société de Gestion :
  - a) Souscriptions
  - b) Gestion
  - c) Cessions
  - d) Transferts
  - e) Acquisition ou cession d'actifs immobiliers
  - f) Pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier
- 2) Rémunération exceptionnelle de la Société de Gestion par l'assemblée générale:

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1) Régime des assemblées
  - a) Dispositions générales
  - b) Dispositions spécifiques : cas des usufruitiers et des nus propriétaires
- 2) Répartition des résultats – Provisions pour travaux
- 3) Conventions particulières
- 4) Régime fiscal :
  - a) Revenus
  - b) Plus-values
- 5) Modalités d'information :
  - a) Le rapport annuel
  - b) Les bulletins trimestriels d'information
- 6) Démarchage et Publicité

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

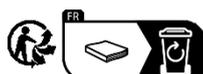
- 1) La Société
  - a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h) Durée de la Société, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel, l) Montant maximal du capital.
- 2) Administration : Société de Gestion nommée
  - a) Dénomination, b) Siège social, c) Bureaux et adresse courrier, d) Nationalité, e) Forme juridique, f) Inscription au registre du commerce et des sociétés, g) Numéro d'agrément AMF, h) Objet social, i) Capital, j) Directoire de la Société de Gestion, k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
- 3) Conseil de Surveillance de la SCPI
  - a) Attributions
  - b) Nombre de membres - durée de leur mandat
  - c) Composition du Conseil de Surveillance au 10 mars 2021
  - d) Renouvellement, candidatures, désignation.
- 4) Commissaire aux comptes  
Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes
- 5) Dépositaire
- 6) Expert externe en évaluation
- 7) Information  
Nom, adresse et numéro des personnes responsables de l'information relative à la Société.



## **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.



# INTRODUCTION

## PREAMBULE

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.

## 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.

Depuis le 20 août 2007, le gérant statutaire de la Société est la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM), 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 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 4 309 200 euros, dont le siège est 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

Le 27 avril 2012 la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE).

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.



Au 31 décembre 2013, le capital de Soprorente s'élève à 36 912 015 euros et se compose de 241 255 parts d'une valeur nominale de 153 euros.

BNP PARIBAS REIM France, société de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers du groupe BNP PARIBAS, gère des SCPI dont Soprorente et des OPCI.

Au 31 décembre 2013, la valeur des actifs détenus et gérés par l'ensemble de ces sociétés est de l'ordre de 6 Mds €, répartie sous la forme de parts détenues par plus de 80 000 associés.

## **Politique d'investissement de la SCPI**

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

La SCPI Soprorente 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 arbitrants 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 Soprorente est autorisée à détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.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.



## 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.

## 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.

## Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM France et au niveau de la SCPI :

- Au niveau de BNP Paribas REIM France

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, BNP Paribas REIM France 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 BNP Paribas REIM France pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM France ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM France a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM France a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, 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 SCP, 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 les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

## CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1) Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, est composé de cinq documents :

- 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 trimestriel d'informations ;
- Le dernier rapport annuel.

### 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



#### **a) Valeur nominale**

Le nominal des parts est de 153 €.

#### **b) 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.

#### **c) 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 comprise 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 II – MODALITES DE SORTIE**

### **1) Dispositions générales aux cessions**

#### **a) 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.

#### **b) 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.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.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 c) du Chapitre II 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.

#### **c) 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.

#### **d) 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.

#### **e) La Société ne garantit pas la revente des parts**

#### **f) 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.

#### **g) 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.

#### **h) 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 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 1867 (ancien 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.



## 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,...).

### a) **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 de parts non échangé 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.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

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 trimestriel 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.

### b) **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.

### **c) 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.

### **d) 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 réservera 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, BNP Paribas REIM FRANCE 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.

#### **e) 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 égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

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

#### **f) 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 75 € 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 III – 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:

##### a) **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.

##### b) **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 recettes locatives hors taxes (loyers augmentés des charges récupérables) et des produits financiers nets,

##### c) **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 4 % HT assise sur le montant de la transaction.

**d) 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 gestion, une commission de transfert d'un montant de 75 € HT par dossier à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

**e) 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.

**f) une commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de pilotage.

**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 IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

**1) Régime des assemblées**

**a) 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.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.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.

## **b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires**

Toutes communications sont faites aux usufruitiers 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-propriétaire 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 30 juin 2014 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI est une SCPI de rendement.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L.214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

#### a) Revenus

##### **- Associés personnes physiques résidents soumis à l'impôt sur le revenu**

##### 1- Revenus fonciers

Modalités de détermination du résultat fiscal imposable au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers :

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont



pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer, qui est soumise à l'IRPP au barème progressif, ainsi qu'aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux global de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 01/07/2012 et en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note).

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI sont déductibles du revenu brut foncier.

Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros par foyer fiscal.

La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des dix années suivantes.

#### Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2013 un immeuble urbain et dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
<b>Déficit</b>	<b>- 32 000 €</b>

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2023).

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2019), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



## 2/ Revenu financier

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'IRPP au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces derniers sont soumis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à un prélèvement à la source obligatoire (taux de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5% soit un taux de 39,5% au 01/01/2013) imputable sur l'IR dû au titre de l'année de sa perception. S'il excède l'impôt dû, ce prélèvement sera restitué.

Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence et ce à compter du 30 novembre 2013.

### – Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

## **b) Plus-values**

### **1/Associés résidents**

Lorsqu'elles sont réalisées par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, les plus-values relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, selon les règles applicables aux cessions de titres des sociétés non cotées à prépondérance immobilière.

Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ou des entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées par les autres entreprises relèvent en principe du régime prévu pour les particuliers, dès lors que la SCPI dont les titres sont cédés n'est pas soumise à l'IS.

### **Plus-value immobilière des particuliers**

La taxation des plus-values immobilières sur immeubles des particuliers a été modifiée par la Loi de Finances pour 2014 qui légalise le dispositif mis en place depuis le 1er septembre 2013 par voie d'instruction administrative.



Les plus-values immobilières sur immeubles bâtis sont toujours soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % auquel s'ajoute les contributions sociales de 15,5%. Le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises.

La déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (pour la déclaration relative au cession de parts, l'associé peut mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),

Le taux et la cadence de l'abattement ont en revanche été complètement modifiés à compter du 1er septembre 2013 et de façon différenciée selon l'imposition visée : impôt sur le revenu d'une part, prélèvements sociaux d'autre part. Ces taux et cadences ont été confirmés par la loi de finances pour 2014:

Pour le calcul des prélèvements sociaux, les abattements ne permettent d'acquérir l'exonération qu'au bout de 30 ans Les taux à la date de la présente note d'information sont les suivants :

- 1,65 % par année de détention de la 6<sup>ème</sup> année à la 21<sup>ème</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup>,
- 9 % par année de détention au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. Globalement toutefois, la réforme aboutit, dans tous les cas, à une baisse significative de l'imposition des plus-values en question.

Les nouvelles grilles d'abattements s'appliquent aux cessions d'immeubles réalisées par les personnes physiques ou par les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (pour la fraction de la plus-value correspondant aux droits des associés personnes physiques), de même qu'aux cessions de parts des sociétés à prépondérance immobilières soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Par ailleurs, du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'applique sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant). Cet abattement ne s'applique pas aux plus-values résultantes de la vente des titres détenus par la SCPI dans une autre société.

**Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).**

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

## - 2/ Associés non-résidents

Les personnes physiques non résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en application de l'article 244 bis A du CGI (prélèvement de 33,1/3 % sous réserve des conventions internationales).



La loi (CGI, art. 150 U 2° du II) prévoit une exonération spécifique en faveur des personnes physiques qui ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qui sont ressortissantes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. L'exonération porte sur l'immeuble qui constitue l'habitation en France de ces personnes et dont elles ont la libre disposition au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession. L'exonération s'applique dans la limite d'une seule résidence par contribuable, cédée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

La loi modifie comme suit ce régime d'exonération, pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- l'exonération peut s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition mais, dans ce cas, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
- comme par le passé, aucune condition de délai n'est exigée lorsque le cédant a la libre disposition du bien depuis au moins le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession,
- la plus-value nette imposable (après application des abattements pour durée de détention et, le cas échéant, application de l'abattement spécial de 25 %) est exonérée dans la limite de 150 000 €.

La loi nouvelle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, à condition que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, du régime d'exonération précédemment prévu au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

### - 3/ Déclaration des plus-values de cession d'un immeuble par la SCPI

La SCPI doit déposer à la conservation des hypothèques ou au service des impôts, au moment de la cession, une seule **déclaration de plus-values** n° 2048 IMM ou 2048 M destinée à l'imposition de l'ensemble des associés présents à la date de la cession et qui relèvent du régime des plus-values des particuliers.

La déclaration mentionne les noms de tous les associés présents à la date de la cession et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Par ailleurs, la **déclaration de résultat** déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-values leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens associés soumis aux dispositions de l'article 238 octies B du CGI en cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé entre la date de la cession et la clôture de l'exercice

### Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières réalisées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France sont soumises à un prélèvement dont le taux varie selon la qualité du cédant et sa



résidence fiscale. Le même article soumet également à ce prélèvement les sociétés de personnes françaises (dont les SCPI), non soumises à l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France (art. 244 bis A 2.c du CGI).

Dans l'hypothèse de la cession d'un immeuble par une SCPI, c'est la SCPI qui doit déclarer la plus-value en remplissant et en signant une seule déclaration n° 2048-IMM pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés. Corrélativement, la SCPI doit acquitter elle-même le prélèvement dû au titre de cette cession en raison de la présence d'associés non-résidents, pour le compte de ceux-ci lors de l'enregistrement.

L'article 244bis A IV du CGI dispose que le paiement de ce prélèvement doit se faire sous la responsabilité d'un représentant fiscal dont la désignation est obligatoire pour les SCPI dont un ou plusieurs associés sont des non-résidents. Ce représentant fiscal, dont le rôle principal est d'être solidaire du paiement de l'impôt, doit signer la déclaration n° 2048-IMM. Il représente les associés non-résidents de la société cédante, qui sont in fine redevables de cet impôt.

La désignation de ce représentant fiscal est de la responsabilité de la SCPI qui réalise l'opération de cession, souscrit la déclaration et procède au paiement du prélèvement.

## 5) Modalités d'information

### a) 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.

### b) les bulletins trimestriels d'informations

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'informations 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



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).

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 V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

### **1) La Société**

- a) Dénomination sociale : SOPRORENTE**
- b) Nationalité : Française**
- c) Siège social:** 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
- d) Bureaux et adresse courrier :**  
50 Cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.
- e) 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.
- f) Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.
- g) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :** la société est immatriculée sous le n° 318 209 426 RCS Nanterre
- h) Durée :** La Société est constituée pour une durée qui expirera le 9 mars 2030.
- i) 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.

**j) Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre

**k) Capital actuel** : Le capital social s'élève à 36.912.015 €, divisé en 241.255 parts de 153 € nominal.

**l) 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 dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

**a) Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France (BNP PARIBAS REIM France)

**b) Siège social** : 50 Cours de l'Ile Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

**c) Bureaux et adresse courrier** :

50 Cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

**d) Nationalité** : Française

**e) Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

**f) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : N° 300 794 278 RCS Nanterre

Code APE : 6832 A

**g) N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

**h) Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers

**i) Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :

- **BNP Paribas (63,43 %)**

- **BNP Paribas Real Estate, filiale à 100 % de BNP Paribas (36,57 %)**

-

**j) Directoire de la Société de Gestion**

*France*

Président : M. Jean-Maxime Jouis

Membres :

- M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

- Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

**k) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion**



- Président : M. Frédéric Janbon,
- Vice-présidente : Mme Nathalie Charles, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres :

- Mme Sylvie Fosseux-Freville, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- M. Guillaume Brateau, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Mme Claire Roborel de Climens, Global Head of Private and Alternative investments

### 3) Conseil de Surveillance de la SCPI

#### a) 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.

#### b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

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

#### c) Composition du Conseil de Surveillance au 1<sup>er</sup> juillet 2022

#### 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
- Jean-Paul STAUB  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
- Martine VINCENT  
92170 VANVES
- Monceau Retraite et Épargne,  
Représentée par Mme Dominique DAVIER



#### **d) 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 2017 a nommé, pour une durée de six exercices, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire:

Deloitte & Associés, 185 Avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

#### **5) Dépositaire**

La SCPI a désigné BNP PARIBAS S.A., dont le siège social est situé au 16, Boulevard des Italiens - 75009 PARIS - 662 042 449 RCS PARIS

adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin 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** (Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle  
92081 PARIS LA DEFENSE Cedex) a été désigné par l'assemblée générale du 17 juin 2019 pour une durée de 5 ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

## 7) Information

La personne responsable de l'information est :

Madame Sandra THIBERVILLE

Adresse postale : 50 Cours de l'Ile Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél : +33 (0) 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information

M. Jean-Maxime JOUIS  
Président du Directoire  
de BNP PARIBAS REIM France

### **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.

