

IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier

NOTE
d'INFORMATION

mise à la disposition du public
à l'occasion de l'émission
ou de la cession de parts sociales

PREAMBULE

L'ordonnance du 12 octobre 2005 a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation éventuelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI.

L'ordonnance prévoit que les associés des SCPI seront appelés à statuer sur une transformation éventuelle en OPCI, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, soit avant le 18.04.2012. Les SCPI qui choisiront de conserver leur statut pourront procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

La transformation en OPCI pourra revêtir l'une ou l'autre de ces deux formes, selon décision des associés :

- FPI (Fonds de Placement Immobilier) : fiscalité immobilière pour les revenus et plus-values distribués
- SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) : fiscalité des revenus de valeurs mobilières.

L'OPCI sera investi en immobilier au minimum à 60 %, et au maximum à 90 %. Il disposera d'une réserve de liquidités de 10 % au minimum de la valeur de ses actifs. La différence, soit un maximum de 30 % de ses actifs, pourra être investie en valeurs mobilières.

La transformation d'une SCPI en OPCI sera fiscalement neutre.

Le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 définit les règles de composition et de fonctionnement des OPCI.

La Société de Gestion en poursuivra l'étude en étroite collaboration avec le Conseil de Surveillance, afin d'éclairer le moment venu le choix qui sera soumis aux associés.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS d'IMMO PLACEMENT

IMMO PLACEMENT, Société Civile de Placement Immobilier, a été créée en juin 1968 sur l'initiative du Cabinet VOISIN entre ses clients habituels en placement immobilier : 52 personnes ont ainsi apporté ensemble un capital d'origine de 83 846.96 € (550 000 F). Parmi elles, le Cabinet VOISIN, ses dirigeants et employés détenaient 18 % du capital.

Le capital et le nombre d'associés ont ensuite progressé sans interruption essentiellement à partir de ce noyau initial, témoignant des étroites relations existant entre les associés et la Société de Gestion, et qui caractérisent une société à caractère local. Le développement d'IMMO PLACEMENT a ensuite élargi la collecte des capitaux à l'ensemble du territoire, mais les investissements ont été maintenus à l'échelon régional.

Le Cabinet VOISIN, Société de Gestion, SA au capital de 375 450 €, exerce une activité complète de prestataire de services immobiliers (transactions sur appartements, terrains, locaux industriels et commerciaux, administration de biens, gestion de SCI...), il apporte à IMMO PLACEMENT son expérience dans ces différents domaines, et une connaissance approfondie du marché régional.

La gestion d'IMMO PLACEMENT (associés, investissements, locations, comptabilité...) est intégrée dans les services du Cabinet VOISIN, afin de bénéficier pleinement de son expérience et de ses moyens.

CAPITAL

IMMO PLACEMENT est une société dite «à capital fixe».

Ses statuts ont été mis à jour et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2004. Aux termes de ces statuts, le capital pourra être porté en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à 40 millions d'euros, sans qu'il y ait obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. A cet effet, tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour, après avis du Conseil de Surveillance, procéder aux augmentations de capital et en fixer les conditions.

Par la suite, le capital pourra à nouveau être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La dernière augmentation de capital a été clôturée le 17.08.05. Elle a porté le capital nominal à la somme de 29 494 110 €, divisés en 96 702 parts au nominal de 305 €.

3 630 000 € ont été collectés sur cette dernière augmentation de capital, soit 3 339 600 € après déduction des frais sur souscriptions. Ces fonds ont permis l'acquisition de :

- 1 bâtiment de bureaux d'une surface de 1 319 m² loué à International Flavors and Fragrances situé rue René Char à DIJON au prix de 2 210 000 € HT (acte du 22/07/05)
- 603 m² de bureaux + 10 parkings sous-sol loués à POLIMERI et DIAMS situés 1 Place Firmin Gautier à GRENOBLE au prix de 795 000 € (acte du 13/04/06)
- 232 m² de bureaux + 10 parkings extérieurs loués à BPI EM2C situés 445 rue Lavoisier à MONTBONNOT SAINT MARTIN au prix de 379 044 € (acte du 28/12/06)

La totalité de l'augmentation de capital a ainsi été investie (art. L.214-64 du Code Monétaire et Financier). Le capital est, à ce jour, détenu par 2 295 associés (plus de 97 % personnes physiques). Aucun associé ne détient plus de 1.25 % du capital.

Après accord du Conseil de Surveillance dans sa réunion du 12.07.07, il est décidé d'ouvrir une nouvelle augmentation de capital par la création de 5 000 parts au nominal de 305 €, plus prime d'émission de 515 €, soit un total de 820 €. Cette augmentation portera le capital nominal à 31 019 110 € (voir ci-après conditions détaillées).

PRINCIPES DE LA POLITIQUE GENERALE DE LA SOCIETE

La vocation d'IMMO PLACEMENT est d'investir en locaux de bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité dans les principales métropoles de la région Grand Est de la France. Les immeubles doivent répondre à des critères de qualité quant à leur situation et leur construction, de banalisation afin de faciliter leur relocation, de coût et de rentabilité les situant dans un marché ouvert.

L'objectif est de produire des revenus stables en conciliant les impératifs de rentabilité et de pérennité du patrimoine.

Les revenus sont versés en quatre acomptes trimestriels : trois acomptes dans les 10 jours suivant la fin du trimestre (10 avril, 10 juillet, 10 octobre) et le dernier acompte dans le mois suivant (30 janvier) pouvant comporter un complément lorsque les résultats le permettent (cf. chapitre III – 1^{er}).

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - PARTS SOCIALES

Nominal.....le nominal des parts est de 305 €.

Formeles parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.
La Société de Gestion délivre à chaque associé un certificat attestant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle, laquelle s'est tenue le 01.06.07.

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre IV – rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Valeur nominale + prime d'émission constituent le prix de souscription des parts nouvelles émises lors d'une augmentation de capital, soit :

prix de souscription d'une part :	
- valeur nominale	305 €
- prime d'émission	515 €
Prix à payer par le souscripteur	820 €

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.

Au 31.12.06, elle s'établissait à 852.54 € pour une part. Le prix de souscription des parts, qui seront émises lors de la 68^e augmentation de capital, sera de 820 €, soit un écart de – 3.82 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31.12.06.

3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

A – Composition du dossier de souscription :

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription en double exemplaires, dont l'un reste en possession du souscripteur.

B – Modalités de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société - 15 place Grangier - 21000 DIJON.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix d'émission des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance
- les conditions de libération du montant de la souscription.

Toute souscription dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital dans les conditions exigées, sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

Minimum de souscription :

Il n'y a pas de minimum. Toute souscription peut se limiter à une part.

C – Conditions de la présente augmentation de capital

Montant.....	1 525 000 € Par création de 5 000 parts au nominal de 305 € plus prime d'émission de 515 € soit un prix de part de 820 €
Ouverture.....	17 octobre 2007
Clôture	au plus tard un an après l'ouverture
Libération du montant de la souscription	820 € à la souscription (art. 8 des statuts)
Jouissance	après délai de deux mois, le 1 ^{er} jour du mois suivant. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la Société. Exemple : - parts souscrites au cours du mois d'octobre 07 : jouissance à compter du 01.01.08 - parts souscrites au cours du mois de novembre 07 : jouissance à compter du 01.02.08

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

1 – REGISTRE DES ORDRES

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.30.62.82 – www.immoplacement.com).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la

situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet et son serveur vocal.

Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus.

Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet et son serveur vocal, au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées 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 ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution :

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Modalités pratiques :

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. 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.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 15 du mois à 12 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : www.immoplacement.com

Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction, inclus dans le montant de la transaction à l'achat, sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5.00 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4 % HT (soit actuellement 4.78 % TTC)

à la charge du vendeur.

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

Répartition des revenus :

Acheteur et vendeur participent prorata temporis à la répartition des acomptes et du solde annuel de la façon suivante :

- le 1^{er} du mois au cours duquel la cession a lieu constitue la date du transfert de jouissance entre vendeur et acheteur. L'acompte trimestriel suivant est donc réparti prorata temporis entre les parties, en nombre entier de mois. Le solde annuel est réparti de la même façon.
 - De sorte que :
 - le vendeur participe entièrement aux revenus annuels jusqu'au 1^{er} du mois de la cession
 - l'acheteur participe entièrement aux revenus annuels à partir du 1^{er} du mois de la cession
- chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

Blocage du marché des parts

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. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

2 – CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération. Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5.00 %, ainsi que la notification de la cession à la Société de Gestion.

Agrément : deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.
- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le 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. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

3 – DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les transmissions de parts à titre gratuit (donations, successions...).

CHAPITRE III – FRAIS

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 6.69 % HT (8 % TTC) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 6.69 % HT (8 % TTC) des produits locatifs taxes comprises
 - a) pour gérer la société, assurer la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées
 - b) pour administrer les biens sociaux : facturation et encaissement des loyers et indemnités, paiement et récupération des charges, et généralement pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
- 4 % HT (4.784 % TTC) du prix net vendeur, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A) REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO 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.

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

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

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

A défaut des quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

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

Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les

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

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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 cent pour les 760 000 premiers euros
- 2.5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0.5 pour cent pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

Consultation par correspondance

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

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard trois jours avant le jour de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

B) REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, 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 réserves 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, en outre, a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, si l'une des conditions suivantes est remplie :

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

En pratique, la Société de Gestion a pris pour habitude :

- de distribuer en cours d'année, après établissement de bilans certifiés par le Commissaire aux Comptes, trois acomptes trimestriels, versés respectivement dans les dix premiers jours des 2e, 3e et 4e trimestres civils.

Le montant de ces acomptes se rapproche généralement, mais reste inférieur, au quart du bénéfice prévisionnel distribuable.

- de distribuer un quatrième acompte, fin janvier, après arrêté des comptes annuels. Son montant est proche du solde du bénéfice distribuable.

Sauf avis contraire de l'Assemblée Générale annuelle, qui statuera sur les comptes, ce quatrième acompte constituera le solde de la distribution des revenus.

Gros travaux

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques...

Ces dépenses sont imputées sur une provision constituée à cet effet, dotée chaque année d'un montant égal à 5 % des loyers. Ce taux peut être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

Les travaux d'adaptation à la demande d'un locataire (exemple cloisonnement), lorsqu'ils sont pris en charge par la Société, sont amortis sur 5 ans.

C) CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé 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'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

D) REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU

concerne : personnes physiques ou personnes morales relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

1 – Revenus fonciers

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel qu'IMMO PLACEMENT, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 €. Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques peuvent désormais opter pour le régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue,
- que le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 € ;

2 – Revenus financiers

Ils ne représentent qu'une petite part du revenu global. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'associé a la possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire sur ces seuls revenus financiers (et non sur les revenus fonciers). L'option s'effectue lors de la souscription et ne peut être modifiée en cours d'année. Le choix de l'associé est reconduit tacitement chaque année, sauf contrordre lequel devra parvenir à la Société de Gestion avant fin mars. L'option s'applique à la totalité des parts détenues par l'associé dans la Société.

Le prélèvement libératoire est actuellement de 27 % (y compris 11 % de prélèvements sociaux calculés comme il est dit ci-après). La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

3 – Plus-values

Depuis le 1^{er} janvier 2004, ce régime est le suivant :

- la plus-value est égale à la différence entre le prix de vente net et le prix de revient, sans autre correctif (pas de revalorisation)
- abattement sur la plus-value de 10 % par an au-delà de la 5^e année de détention, donc exonération au delà de 15 ans
- imposition forfaitaire sur la plus-value imposable ainsi déterminée de 16 % + 11 % de prélèvements sociaux, soit 27 %

Ce régime s'applique :

- lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est payé par le notaire au moment de l'acte, pour le compte des associés personnes physiques. Pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote part de revenus imposables annuels.

- lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession. Un abattement fixe de 1 000 € est appliqué, après l'abattement pour durée de détention.

Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (5.00 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

4 – Prélèvements sociaux forfaitaires

Les prélèvements forfaitaires constituent une charge globale de 11 % se décomposant en 2.3 % de prélèvement social, 8.2 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée) et 0.5 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale). Ils s'appliquent aux revenus fonciers et aux revenus financiers, et ne sont pas prélevés par l'intermédiaire de la Société de Gestion (sauf sur les revenus financiers, pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur cette catégorie de revenus).

5 – Revenus et plus-values d'origine étrangères (U.E.)

Il existe entre la France et tous les pays de l'Union européenne, des conventions fiscales bilatérales qui évitent toute double imposition aussi bien sur les revenus fonciers que les plus-values immobilières ; dans le cadre de ces conventions, l'imposition intervient dans le pays où se situe l'immeuble en cause.

a) Revenus

Le droit fiscal français attribue en principe au pays dans lequel se situe le bien, le droit d'imposer les revenus correspondants. Le fisc français ne peut donc retenir dans sa base d'imposition le montant de ces revenus. En revanche, il en tient compte pour calculer le taux effectif d'imposition du contribuable. Cette règle vise à empêcher qu'un contribuable français échappe, pour la partie des ses revenus d'origine française, à la progressivité de l'impôt. Dans chaque pays de l'U.E., les taux et bases de calcul de l'impôt sur les revenus fonciers sont spécifiques, au même titre que le calcul du revenu locatif net lorsque ce dernier est la base d'imposition.

b) Plus-values

Les mêmes règles générales concernant le taux effectif s'appliquent. Les modalités d'imposition sur les plus-values sont variables selon les pays. La question se poserait au niveau de l'associé dans le seul cas où la société dégagerait une plus-value sur revente d'immeuble à l'étranger, mais elle est sans objet dans le cas de la revente de part, où la réglementation française est applicable. Dans l'hypothèse où l'administration fiscale de l'un des pays concernés par un investissement futur de la société demanderait aux associés une déclaration individuelle des revenus provenant de cet immeuble, la Société de Gestion mettrait en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour fournir aux associés les éléments leur permettant de satisfaire la demande de l'administration fiscale dans les meilleures conditions possibles.

E) MODALITES d'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé dans les premiers jours de chaque trimestre civil et fin janvier pour le 4^e trimestre, en même temps que les distributions de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'assemblée générale annuelle, c'est-à-dire environ mi-mai.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

F) DEMARCHARGE ET PUBLICITE

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

En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, des entreprises d'investissement, d'assurances et des conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers.

Dérogeant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts d'IMMO PLACEMENT (art. 16) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 1^{er} août 2003, dite « de sécurité financière », les parts d'IMMO PLACEMENT peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

A ce jour, la Société n'a toutefois pas recours au démarchage pour le placement de ses parts.

La publicité est soumise aux dispositions législatives et réglementaires qui prévoient notamment que toute publicité comportera :

- un extrait de la note d'information,
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice
- la dénomination sociale de la Société
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 12 membres élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Afin de maintenir une continuité, il est renouvelé par tiers chaque année. Les membres sont rééligibles. Sa mission revêt trois aspects :

- assistance à la gestion : il est consulté sur toutes décisions importantes relatives à la politique de la Société,
- contrôle de la Société de Gestion : à toute époque de l'année, il opère les vérifications et 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 annuelle un rapport sur la gestion de la Société,
- approbation des investissements : cette mission est spécifique au Conseil de Surveillance d'IMMO PLACEMENT. Elle constitue une obligation statutaire. Au cours de leurs réunions communes, le Conseil et la Société de Gestion étudient et sélectionnent les projets d'investissements soumis par la Société de Gestion.

La fréquence des réunions du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion est d'environ une tous les deux mois.

Les candidatures au Conseil de Surveillance sont sollicitées avant l'assemblée. Les associés ont la faculté d'exprimer leur choix par vote par correspondance.

Le Conseil de Surveillance est composé depuis l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2007 de :

Président :

M. QUEANT Christian
41 rue Montesquieu – 69400 VILLEFRANCHE/SAONE
Agent Comptable
mandat arrivant à échéance en juin 2008

Me FONTAINE TRANCHAND Nathalie
15 rue du Château – 21000 DIJON
Avoué près la Cour d'Appel de Dijon
mandat arrivant à échéance en juin 2009

M. CALANDRE Roger
4 rue Pichon – 21230 ARNAY LE DUC
Retraité
mandat arrivant à échéance en juin 2010

Mme IGOLEN Nicole
7 Chemin de la Rente Giron – 21000 DIJON
Retraîtée
mandat arrivant à échéance en juin 2009

M. COMPAIN François
1 rue de Verdun – 21121 FONTAINE LES DIJON
Pharmacien
mandat arrivant à échéance en juin 2008

Me LAUREAU Jacques
30 rue de la Côte d'Or – 21000 DIJON
Notaire
mandat arrivant à échéance en juin 2009

M. DEMETZ Bernard
49 rue Charles Dumont – 21000 DIJON
Retraité
mandat arrivant à échéance en juin 2009

M. MIGNOTTE Jacques
BP 5 – 71670 LE BREUIL
Conseil en gestion de patrimoine
mandat arrivant à échéance en juin 2008

M. DROGREY André
12 rue de Darois – 21121 ETAULES
Retraité
mandat arrivant à échéance en juin 2008

M. SCHIAPPAPIETRA Jacques
27 rue Louis Blanc – 21000 DIJON
Retraité
mandat arrivant à échéance en juin 2008

M. BUTHIEAU Jean
12 Chemin des Petites Roches
21000 DIJON
Retraité
mandat arrivant à échéance en juin 2010

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 01.06.07 a renouvelé dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de 6 années, Monsieur Roger PAYSANT, expert comptable à FREJUS (83600) 266 avenue de Lattre de Tassigny. Son mandat arrivera à échéance le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Cette même Assemblée a nommé la SARL AGM AUDIT LEGAL, représentée par Mme Geneviève VAUDELIN-MARTIN – 15 Quai Général de Gaulle – 71300 MONTCEAU LES MINES – en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant. Son mandat arrivera à échéance en même temps que celui du Commissaire titulaire.

5 – EXPERT IMMOBILIER

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18.06.04 a renouvelé la mission de la société d'expertise Immobilière « EXPERTISES GALTIER » - 9 rue de la Ménagerie – 67000 STRASBOURG - pour une durée de quatre ans.

6 - INFORMATION

Messieurs LAFORET, DUCROZANT, Madame KRUMM se tiennent à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.30.20.40).

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Roland DUCROZANT - Directeur

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

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°07-28 en date du 28/09/2007. 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.