

SOFIPIERRE



Société Civile de Placements Immobiliers
à capital variable

NOTE D'INFORMATION

MAI 2004
Actualisée en juin 2005

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	4
Chapitre I : Conditions générales de souscription des parts	4
Chapitre II : Modalités de sortie	5
Chapitre III : Frais	6
Chapitre IV : Fonctionnement de la société	7
Chapitre V : Administration, contrôle, information de la société	9
Visa de l’Autorité des Marchés Financiers	10

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

A - HISTORIQUE DE LA SOCIETE

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

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

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

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2005, la société prend la dénomination "SOFIPIERRE"

Au 31 décembre 2004, le capital social était de 8 584 656 Euros divisé en 56 478 parts de 152 Euros de nominal.

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

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

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

B – CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2001, la politique d'investissement de SOFIPIERRE privilégiera les acquisitions d'immobilier commercial (bureaux, boutiques et magasins) en France et le cas échéant à l'étranger. Depuis sa création, la SCPI privilégiait l'acquisition d'immeubles de logements, notamment ceux situés dans des secteurs sauvegardés ou dans des « périmètres de restauration immobilière ».

Dans le respect des nouvelles orientations d'investissement arrêtées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2001, l'assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2004, a en outre autorisé la société à financer partiellement les investissements par un recours éventuel à l'endettement. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI auprès des établissements financiers ne pourra excéder le seuil de 50 % de la valeur vénale des immeubles de la société, telle qu'arrêtée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice précédent.

C - REMUNERATION DES ASSOCIES

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

D - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

VARIABILITE DU CAPITAL

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

L'Article 6 des statuts de la société prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 45 600 000 Euros au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

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

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

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

A – PARTS SOCIALES

Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 152 Euros.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

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

Prix de souscription

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

- la valeur nominale qui est fixée à 152 Euros,
- une prime d'émission, actuellement de 143 Euros, dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, et destinée à maintenir par sa variation future l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

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

B – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

La valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur

chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. En l'occurrence, l'expert actuel est la société COEXTIM nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire le 19 juin 2002. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

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

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

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

C – MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription

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

Modalités de versement

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

Minimum de souscription

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

Agrément

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

Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Lieux de souscription et de versement

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

Date d'entrée en jouissance des parts

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

D - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

A dater du 15 février 2005, et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale	152,00 Euros
- Prime d'émission	143,00 Euros
- Prix de souscription	295,00 Euros

Ce prix de 295,00 Euros se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (voir chapitre I-B) et dont les résultats au 31 décembre 2004 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2004	Valeur globale en euros	Valeur ramenée à une part en euros
1. Valeur vénale des immeubles	20 247 300	358,49
2. Autres actifs de la société (liquidités nettes)	- 4 853 254	- 85,92
3. Valeur de réalisation de la société (1+2)	15 394 046	272,57
4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine		
Frais et droits d'acquisition	1 214 837	21,50
Commission de souscription et de recherche d'immeubles	1 845 432	32,68
5. Valeur de reconstitution de la société (3+4)	18 545 315	326,75

Toute modification du prix actuel de souscription de 295,00 Euros fera l'objet, après information de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une publication au BALO.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

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

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion.
- la vente de ses parts (cession) qui se réalise sans l'intervention de la société de gestion.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

A – RETRAIT DES ASSOCIES

Principe du retrait

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

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

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

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

Modalités et valeurs de retrait

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

Dès réception, les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification à la société de gestion des lettres recommandées avec avis de réception correspondants, et satisfaites dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts objets du retrait.

Valeur de retrait

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

Situation A

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

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

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours.

Situation B

Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et suffisamment doté, alors l'associé se voit proposer le retrait à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer à "la valeur de réalisation". Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Situation C

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

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

Si le prix de la part est diminué, la société de gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Valeur de retrait à compter du 15 février 2005

Situation A : 295 - 29,50 = 265,50 Euros

Situation B : Valeur de réalisation arrêtée au 31 décembre 2004 = 272,57 Euros

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

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-59 II, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites au chapitre II B Cession des parts.

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

Effet du retrait

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

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

B – CESSIION DES PARTS

Dispositions générales

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation

des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier de la cession auprès de la société de gestion, du paiement des droits d'enregistrement (4,80% actuellement) et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux.

Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

La société ne garantit pas la cession des parts.

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10 % des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

Registre des ordres d'achat et de vente

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

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

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession figurant sur le registre pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Un règlement de l'Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe, et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

Inscription de la cession ou de la transmission des parts sur les registres sociaux

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

- des originaux des certificats nominatifs des parts qui auraient éventuellement été créés.
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation du transfert par le bénéficiaire dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par Maire ou Notaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 4,80 %).
- de la justification du paiement de l'impôt sur les plus-values imposables.

Effet de la cession

En cas de cession, les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur « prorata temporis » à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession. Le complément de dividende éventuellement décidé par l'Assemblée Générale revient intégralement au propriétaire des parts au jour de ladite Assemblée.

Commissions

A l'occasion d'une cession de parts sans intervention de la société de gestion ou à partir du registre des ordres d'achat et de vente, la société de gestion ne perçoit pas actuellement de commissions. Si la société de gestion était amenée à en percevoir, le barème correspondant devrait faire l'objet d'une convention à passer entre la société de gestion et la société et à approuver par l'Assemblée Générale des associés.

Il y a lieu de prévoir le paiement des droits d'enregistrement (4,80 % actuellement), à la charge de l'acquéreur.

CHAPITRE III - FRAIS

Rémunération

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

- Au titre de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de la prospection des capitaux, de l'étude, de l'exécution et de la préparation du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements, la société versera à la société de gestion une commission prélevée sur la prime d'émission égale à 10 % HT du prix total versé par le souscripteur.
- Lorsque la Société aura atteint son capital statutaire et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5% hors taxes du prix total versé par le souscripteur.
- Au titre de l'administration de la société, la société de gestion recevra une commission de gestion égale à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

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

En outre, pour la cession de parts sociales, la société de gestion pourra ultérieurement percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la société de gestion et la société sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Actuellement la société de gestion ne perçoit pas de commission à ce titre.

La Société gardera à sa charge :

- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit faire l'objet d'une convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Toute modification de ces taux et de ces tarifs devra être soumise à l'Assemblée Générale des Associés.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A – Régime des Assemblées

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

Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Participation

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

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

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

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

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

Vote par correspondance

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

Convocation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

Droit de vote

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

Quorum

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

Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Consultation par correspondance

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

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

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

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

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

* * *

La société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition que :

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

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

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

* * *

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

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

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

C – Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou de contrôle, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la société de gestion. En outre, lorsque cette convention porte sur l'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par un organisme indépendant, à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'Article L. 214-57 du Code Monétaire et Financier, ne soit mise en œuvre.

D – Régime fiscal actuellement en vigueur

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'Article 8 du Code Général des Impôts.

A/ - Si l'associé est une personne physique, son régime fiscal sera celui :

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

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

- Régime du droit commun des revenus fonciers

Ce régime bénéficie d'un abattement forfaitaire de 14 % et d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la société de gestion, intérêts d'emprunts souscrits pour acquérir des parts de SCPI, etc...).

- Régime simplifié du micro-foncier

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

- que ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...)
- que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €.

Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 40 %.

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

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

Intérêts sur certificats de dépôt ou sur comptes à terme : ceux-ci sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % (prélèvements sociaux inclus) pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

La société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables de cette catégorie de revenus et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

c) - Plus-value sur les cessions de parts

A compter du 1er janvier 2004, toute cession ou tout retrait de parts effectué par l'associé soumis à l'impôt sur le revenu, est soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières selon le régime suivant :

Calcul de la plus-value brute

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

Calcul de la plus-value imposable

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention.

Par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, la plus-value est définitivement exonérée à l'issue de 15 ans.

Impôt et prélèvements sociaux

La plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 27 % sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 16 %
- prélèvements sociaux, soit au 1er janvier 2005, un taux global de 11 %

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le mon-

tant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

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

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

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

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

E - Modalités d'information

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

a) Rapport annuel

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

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

b) Bulletin d'information

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

F – Démarchage et publicité

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

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

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

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

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

A – LA SOCIÉTÉ

Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale	SOFIPIERRE
Nationalité	Française
Siège social	303 square des Champs-Élysées – 91026 Evry Cedex
Forme	Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les Articles L. 231-1 du Code de Commerce,

L. 214-50 à L. 214-84 du Code Monétaire et Financier et les Articles 1832 et suivants du Code Civil.

Immatriculation	Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro D 351 552 609
Objet social	La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Statuts	Les statuts de la société sont déposés au siège social.
Capital initial	152 450 Euros
Capital social au 31/12/ 2004	8 548 656 Euros
Capital statutaire	45 600 000 Euros
Durée de la société	99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice a été clos le 31 décembre 1990.

B - Administration : société de gestion

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 25 octobre 1999, la société est gérée par SOFIDY :

Siège social	303 square des Champs-Élysées 91026 Evry Cedex
Nationalité	Française
Forme juridique	Société anonyme
Numéro de RCS	Evry B 338 826 332
Objet social	Gérer toute SCPI ou toute autre société d'investissement immobilier qu'elle serait conduite à créer ou à reprendre.
Montant du capital	480 000 Euros
Répartition du capital	Famille Flamarion : 65,5 % Autres actionnaires : 34,5 %
Conseil d'Administration	Monsieur Christian FLAMARION, Président de Sofidy Monsieur Antoine FLAMARION, représentant la société TIKEHAU CAPITAL SAS Monsieur Olivier LUNEAU Monsieur Philippe LABOURET
Direction	
Directeur Général :	Monsieur Christian FLAMARION
Secrétaire Général :	Madame Françoise LEROY
N° de l'agrément délivré par la COB	N° SG-SCPI 94-05 du 20 décembre 1994

C – Conseil de Surveillance

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

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

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

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion

procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Au 26 mai 2005, le conseil de surveillance est composé des membres suivants :

Président

M. CHORRO

Membres

M. ARDIZZONI

M. BLICQ

Mme DOUSSINEAU

M. DRAHMANI

M. GALPIN

M. GARCIA

Mme. HUGUET

M. HURBIN

M. MARY

D – Commissaires aux Comptes

La société SOFINTEX, représentée par M. Jean GUEZ – 23, rue de Lille – 94701 Maison Alfort Cedex – a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2002 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

Monsieur Patrick MESSAGEOT – 23, rue de Lille – 94701 Maison Alfort Cedex – a été nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2002 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

E – Expert Immobilier

La société COEXTIM, 5 avenue Kléber 75116 Paris, a été désignée expert immobilier pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2002.

F – Information

La personne responsable de l'information relative à la société

SOFIPIERRE est Monsieur Christian FLAMARION, Président Directeur Général de SOFIDY, 303 square des Champs-Élysées – 91026 Evry Cedex – Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Christian FLAMARION

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des Articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621.8 du Code Monétaire et Financier (anciens Articles 6 et 7 de l'Ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 04-20 en date du 11 mai 2004 et qui a été actualisée en juin 2005.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



303, square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01