

Note d'information

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

Mise à jour en janvier 2009

SOMMAIRE

Introduction

Préambule

Renseignements sur les fondateurs

Politique d'investissement de la SCPI

Responsabilité des associés.

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
- 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 :
 - a) Périodicité des prix d'exécution
 - b) Mode de transmission des ordres
 - c) Couverture des ordres
 - d) Exécution des ordres
 - e) Blocage du marché des parts
- 3) Cession sans intervention de la société de gestion

CHAPITRE III – FRAIS

- 1) Rémunération de la société de gestion :
 - a) Souscriptions
 - b) Gestion
 - c) Cessions
 - d) Transferts

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1) Régime des assemblées
- 2) Répartition des bénéfices – 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 COB (devenue AMF), h) Objet social, i) Montant et répartition du capital, j) Directoire, 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
 - d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.
- 4) Commissaire aux comptes
Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes
- 5) Expert immobilier
- 6) Information
Nom, adresse et numéro des personnes responsables de l'information relative à la société civile.

INTRODUCTION

PREAMBULE

La SCPI peut être appelée à évoluer : les associés auront à se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation ou non, en OPCI.

Les OPCI pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière, tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les SCPI qui auront 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 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^{er} 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^{er} 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 1er 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 300.000 euros, dont le siège est 33, rue du Quatre Septembre à PARIS 2^{ème}.

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.

Actuellement, 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, société de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers du groupe BNP PARIBAS, gère aujourd'hui les SCPI :

- VALEUR PIERRE 1, VALEUR PIERRE 3, VALEUR PIERRE 6 et VALEUR PIERRE UNION
- VALEUR PIERRE PATRIMOINE, cette dernière en cours de liquidation
- INVESTIPIERRE
- CORTAL PIERRE 1 ET CORTAL PIERRE 2
- IMMOBILIERE PRIVEE FRANCE PIERRE
- ACCIMMO PIERRE
- ECO INVEST 1, en cours de liquidation
- OPERA RENDEMENT
- CAPIFORCE PIERRE et PIERRE SELECTION
- EURO INVESTIPIERRE 1 en cours de liquidation
- NATIO HABITATION 1, NATIO HABITATION 2 et NATIO HABITATION 3, PATRIMOINE HABITAT et PIERRES DE FRANCE , en cours de liquidation
- AV HABITAT, AV HABITAT 2
- CAPITAL HABITAT
- PRIMOPIERRE

Au 31 décembre 2008, la valeur des actifs détenus et gérés par l'ensemble de ces sociétés est de l'ordre de 2 Mds €, répartie sous la forme de parts détenues par plus de 63 000 associés.

Politique d'investissement

Le patrimoine de SOPRORENTE est composé d'immeubles de bureaux, locaux d'activité et locaux commerciaux situés à PARIS, REGION PARISIENNE ET PROVINCE.

Ce patrimoine, au 31 décembre 2007, en % des valeurs vénales, se répartit comme suit :

- bureaux	83.89 %
- locaux commerciaux	8.76 %
- locaux industriels	7.05 % (entrepôts et locaux d'activités)
- habitation	0.30 %
- Paris	20.19 %
- Région Parisienne	29.24 %
- Province	50.57 %

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 214.55 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 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.

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.

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

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.com

- 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. L'ordre d'achat peut indiquer une durée de validité,
- 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 ne peut être limitée dans le temps.

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.

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 du visa de la présente note) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). 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 jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

h) Clause d'agrément

Conformément aux statuts, la cession de parts à un tiers est soumise à 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.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause.

2) Registre des ordres de vente

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 peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation de la boîte vocale, au numéro de téléphone 01.55.65.27.77 et sur le site internet www.reim.bnpparibas.com

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, ...)

Cette information est délivrée six 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) 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.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur le compte spécifique de la société de gestion qui ne porte pas intérêts, ou 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, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Sont dispensés de cette couverture :

- les acheteurs disposant d'un compte ouvert chez BNP Paribas et souhaitant investir un montant tous frais compris inférieur à 30 000 €,
- les clients du Groupe Crédit du Nord, quelque soit le montant de l'ordre d'achat.

Dans tous les cas, la société de gestion 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.

d) 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.

e) Blocage du marché des parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze 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 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.

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 50 € HT (en vigueur au jour du visa de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

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

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 (soit 9,568% TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) 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 Civile.

La société de gestion reçoit une commission de gestion correspondant à un pourcentage des produits locatifs hors taxes encaissés (soit les loyers hors taxes ainsi que les impôts et taxes récupérés auprès des locataires, à ce jour : taxes foncières, taxes sur les bureaux et taxes sur les entrepôts), plus les produits financiers nets. Ce pourcentage est égal, depuis le 1^{er} janvier 2007, à 10 % HT (soit 11,96% TTC en vigueur au jour du visa de la présente note).

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 qui n'est pas déjà porteur de parts de la Société, une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. L'Assemblée Générale du 26 novembre 2003 a fixé cette rémunération à 4,50 % HT (soit 5,382% TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) du prix de revient acheteur.

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 50 € HT par dossier (soit 59,80 € TTC en vigueur au jour du visa de la présente note), à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1) Régime des assemblées

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.

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.

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 jours sur première convocation et de six 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 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 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 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.

Les associés ont un délai de 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.

2) Répartition des bénéfices – 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.

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 de rédaction de ce document (janvier 2009) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

a) Revenus

- Associés personnes physiques

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.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.

- Les 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, travaux, 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.

- Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les contributions sociales applicables à ces intérêts (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux de 12,1 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) sont retenues à la source pour les associés résidents fiscaux Français soumis à l'IR.

Ces derniers peuvent, en outre, opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) au taux de 18 % (taux en vigueur au jour du visa de la présente note).

Dans ces deux cas, la retenue est opérée par la société de gestion qui en verse le montant à l'administration fiscale.

- Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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 bénéficiaires industriels et commerciaux.

b) Plus-values

- Associés soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France

La loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, applicable depuis le 1^{er} janvier 2004 et modifié à effet du 1^{er} janvier 2005, sont les suivantes :

- ✓ sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- ✓ les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 16 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de la Communauté européenne, de Norvège et d'Islande (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 28,1 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) ou de 33, 1/3 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France,
- ✓ la déclaration de 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 (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- ✓ la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 15 ans,
- ✓ en cas de différence positive pendant la période de taxation, résultant du calcul précité, un abattement de 1000 € par opération est opéré,
- ✓ les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, l'assemblée générale a autorisé la société de gestion à « redistribuer » l'impôt, retenu au taux de 16 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 28,1% (en vigueur au jour du visa de la présente note) -, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- ✓ par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- ✓ ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non résidents, taxables au taux de 16 % (en vigueur au jour du visa de la présente note), soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS...).

Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33, 1/3 % (en vigueur au jour du visa de la présente note), de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 28,1 % (en vigueur au jour du visa de la présente note), par retenue sur les distributions.

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

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

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

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

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 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

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 (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**: 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris.
- d) **Bureaux et adresse courrier** :
 - Bureaux : 13 boulevard du Fort de Vaux, 75017 Paris
 - Adresse courrier : 30 rue Marguerite Long
75832 Paris Cedex 17
- e) **Forme juridique** : **SOPRORENTE** a le statut de société civile faisant publiquement appel à l'épargne (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents 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 Paris
- h) **Durée** : La Société est constituée pour une durée qui expirera le 9 mars 2030.
- i) **Objet social** : La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-50 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. Elles sont réparties entre 1978 associés au 30 juin 2008.
- 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 REIM
- b) **Siège social** : 33 rue du Quatre Septembre-75002 PARIS
- c) **Bureaux et adresse courrier** :
 - Bureaux : 13 boulevard du Fort de Vaux, 75017 Paris
 - Adresse courrier : 30 rue Marguerite Long, 75832 Paris Cedex 17
- 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 Paris
CodeAPE : 66.30Z

g) **N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007

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

i) **Capital** : 300 000 euros (trois cent mille euros) répartis entre :

- **BNP Paribas : 63,38%**
- **BNP Paribas Immobilier, filiale à 100% de BNP Paribas : 33,33%**
- **Diverses personnes morales et physiques de BNP Paribas : 3,29%**

j) **Directoire**

Président : Mme Jacqueline FAISANT

Membres : M. Cyril de FRANCQUEVILLE, Directeur Général Délégué

M. Karl DELATTRE, Directeur Général Délégué

Mme Catherine JASKIEWICZ, Directeur Clients collectifs de BNP Paribas Reim

M. Michele CIBRARIO, Administrateur délégué BNL Fondi Immobiliari

k) **Conseil de Surveillance de la société de gestion**

- M. Gilles DE VAUGRIGNEUSE, Président de BNP Paribas Asset Management
- M. Michel GUIGAL, Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas
- Mme Marie-Claire CAPOBIANCO, Directeur Banque Privée France de BNP Paribas
- M. François DEBIESSE, Directeur Banque Privée de BNP Paribas
- M. François BENFEGHOUL, Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier

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 douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.

c) **Composition du Conseil à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2008**

- Monsieur Jean BENAZET
- Madame Sylvie BOYER-NARDON
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Daniel DAVRON
- Monsieur Claude ETIENNE
- Monsieur François FERRUS
- Monsieur Olivier GIORGETTA
- Monsieur Robert JEANTEUR
- Monsieur Claude NIMSGERN
- Monsieur Gabriel SCHREIBER
- Madame Martine VINCENT, Indivision Roussiaux-Lemonnier
- Monceau Retraite et Epargne représentée par Monsieur Marc BILLAUD

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.

4) Commissaires aux Comptes

Monsieur Pascal LALBIE, 10, 12 rue de Chartres, 92200 Neuilly sur Seine, a été renouvelé comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 24 juin 2005.

Son suppléant est la Société B.L.M et ASSOCIES, 26 bis rue Amelot 75011 Paris, renouvelé pour la même durée par la même assemblée.

5) Expert immobilier

Le Cabinet Foncier Expertise, accepté par la Commission des Opérations de Bourse (devenue Autorité des Marchés Financiers), a été renouvelé dans cette fonction par l'Assemblée Générale du 23 juin 2006, pour une durée de quatre ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

6) Information

Les personnes responsables de l'information sont :

Madame Catherine JASKIEWICZ

Madame Brigitte WANTIEZ DESJARDIN

Bureaux : 13, boulevard du Fort de Vaux, 75017 Paris

Adresse Postale : 30, rue Marguerite Long, 75832 Paris Cedex 17

tél : 01 55 65 23 40 – 01 55 65 23 82

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

Mme Jacqueline FAISANT
Présidente du Directoire
de BNP PARIBAS REIM

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 (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° 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.