



Note d'information et statuts



Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995



ROCHER PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS



SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

Historique
Politique d'investissement
Responsabilité des associés

Page 7

page 7
page 7
page 7

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Page 7

A. Capital social et Parts sociales

1. Capital social statuaire
2. Valeur nominale de la part
3. Forme des parts
4. Prime d'émission

page 7
page 7
page 7
page 7

B. Modalités de fixation du prix de la part

1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription
3. Informations complémentaires

page 8
page 8
page 8

C. Modalités de souscription et de versement

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement
3. Lieu de souscription et de versement

page 8
page 8
page 8

D. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

1. Prix d'émission
2. Commission de souscription
3. Date d'ouverture et de clôture
4. Clôture anticipée
5. Montant minimum de souscription à recueillir
6. Date d'entrée en jouissance
7. Minimum de souscription
8. Marché des parts

page 8
page 8
page 8
page 8
page 8
page 8
page 8
page 9

CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Page 9

A. Dispositions générales

1. Registre des Associés
2. Pièces à envoyer à la Société
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts
4. Les droits d'enregistrement
5. La société ne garantit pas la revente des parts

page 9
page 9
page 9
page 9
page 9

B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion

1. Registre des ordres d'achat et de vente
2. Transmission des ordres d'achat et de vente
3. Confrontation et prix d'exécution
4. Délai de versement des fonds
5. Blocage du marché des parts

page 9
page 9
page 10
page 10
page 10

C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

page 10

CHAPITRE III : FRAIS

1. Commission de souscription
2. Commission de gestion
3. Commission de cession de parts

Page 11
page 11
page 11
page 11

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Page 11

A. La Société ROCHER PIERRE 1

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices / acomptes
3. Politique de gestion des gros travaux
4. Conventions particulières
5. Démarchage et publicité
6. Modalités d'information

page 11
page 11
page 12
page 13
page 13
page 13

B. Les Associés, régime fiscal

1. Revenus
2. Les plus-values de cession
3. Les prélèvements divers

page 13
page 13
page 14
page 14

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

Page 15

A. La Société - ROCHER PIERRE 1

- B. Administration de la Société de Gestion
- C. Conseil de Surveillance
- D. Commissaire aux Comptes
- E. Expert immobilier
- F. Information

page 15
page 15
page 16
page 16
page 16
page 16

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Page 17

STATUTS

Page 19

NOTE D'INFORMATION

Transformation optionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI)
en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 Décembre 2006 définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI), en organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général des OPCI, qui sera établi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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

Dans tous les cas, l'OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICV), les OPCI seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

INTRODUCTION

Historique

La SCPI **ROCHER PIERRE 1** a été créée le 20 Février 1987 pour 99 ans à l'initiative des sociétés ROCHER GERANCE et EXPERT ET FINANCE (groupe CEGID) société spécialisée dans le conseil patrimonial et la diffusion de produits financiers. Ces deux structures ont créé la société de gestion ROCHER GERANCE ET FINANCE S.A à qui ils ont confié la gérance de la SCPI.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 1998.

ROCHER PIERRE 1 est une société régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Le capital social de la SCPI a été clôturé le 31 août 1991. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 59.592.858,98 euros prime d'émission comprise, représentant 75 000 parts sociales. Elle a reçu le visa COB (devenue AMF) n°93-53 en date du 13 octobre 1993.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2001, les associés de la SCPI **ROCHER PIERRE 1** ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 609,79 euros à 382 euros ainsi que l'opération de fusion avec la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE qui avait été créée le 19 janvier 1989 et avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital au cours de l'année 1993 avec un capital nominal de 7.191.325,04 euros et un total de capitaux collectés de 9.051.732,35 euros détenus par 558 associés au 31.12.2000 Cette dernière a été dissoute de plein droit, il n'a été procédé à aucune opération de liquidation, la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI ROCHER PIERRE 1.

Consécutivement à cette fusion, le nouveau capital de **ROCHER PIERRE 1** clôturé au 15 septembre 2001 est de **35.401.086 euros** suite à la création de 17.673 parts nouvelles entièrement libérées d'une **valeur nominale de 382 euros** chacune.

Au 31 décembre 2006, le nombre total de parts est de 92.673 qui sont détenues par 1.225 associés.

Politique d'investissement

La vocation de la SCPI ROCHER PIERRE 1 est de permettre aux épargnants, quelque soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux commerciaux.

Ils peuvent ainsi bénéficier d'une sécurité de revenus puisque la SCPI présente une bonne mutualisation des risques locatifs grâce à un patrimoine diversifié.

Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, 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.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A- CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire maximum est fixé à 60.979.606,90 euros.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au 31 Décembre 2005, le capital social effectif de la SCPI ROCHER PIERRE 1 est de 35.401.086 euros représenté par 92.673 parts de 382 euros.

2. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à trois cent quatre vingt deux euros (382 euros).

3. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et sont représentées par des certificats, valant attestation de propriété, établis au nom des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 8).

Les certificats de parts, s'il en a été établi, doivent être restitués à la société de gestion avec toute demande de cession de tout ou partie des parts correspondantes.

En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; la signature pourra être certifiée par un officier ministériel ou public.

4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 382 euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

Les droits de chaque Associé résultent de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

B. MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation du capital, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers.

2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie".

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE RENDEMENT ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2002	2003	2004	2005	2006
Valeur de la part en Euros	457,35	463,00	475,00	537,00	570,00
Dividendes en Euros	36,30	37,20	37,95	38,52	41,04
Taux de rendement % (1)	7,94%	8,03%	7,99%	7,17%	7,20%
Report à nouveau en Euros (2)	10,72	13,99	14,54	14,66	12,60

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

C. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,
- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours, en double exemplaire. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

2. MODALITES DE VERSEMENT

Les parts souscrites en numéraires sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion, 13 avenue Lebrun à Antony (92188).

D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Toute ouverture de capital se fera en tenant compte des éléments exposés ci-après.

1. PRIX D'EMISSION

Lors de l'ouverture d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital.
- D'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article 18 alinéa a des statuts, la Société de Gestion pourra prélever une commission de souscription de 10 % HT (11,96 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum (nominal plus prime d'émission).

3. DATE D'OUVERTURE ET DE CLÔTURE

La date d'ouverture et de clôture est fixée par la Société de Gestion.

4. CLÔTURE ANTICIPEE

L'augmentation de capital peut-être close par anticipation dès que le montant est intégralement souscrit.

5. MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION A RECUEILLIR

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

6. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

7. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

5 parts

8. MARCHE DES PARTS

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion enregistre les ordres d'achat et de vente et procède le 20 de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Les parts peuvent être cédées :

- soit avec l'intervention de la société de gestion.
- soit directement à un acquéreur de son choix sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

A DISPOSITIONS GENERALES

1. REGISTRE DES ASSOCIES

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société 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 et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- a. opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf. cession avec intervention de la société de gestion).
- b. réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et de la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS

Conformément à l'article 13 III des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées par un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts.

5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

B- CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. 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.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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.

2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

⇒ Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de formes.

⇒ Pour les acheteurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Il est précisé que tout nouvel associé doit souscrire 5 parts minimum conformément à l'article 13.II - 2^{ème} alinéa des statuts.

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

⇒ Confrontation :

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

La périodicité a été fixée à un mois. La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour ouvrable (samedi, dimanche ou jour férié) celle-ci sera réalisée le 1^{er} jour ouvré qui suit.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à chaque associé et par téléphone au 0810 69 79 04.

⇒ Prix d'exécution :

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, 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 bas. A limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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.

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au n° 0 810 69 79 04 ou sur notre site internet <http://scpi.foncia.fr>.

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**, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposés.

4. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

5. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS :

1) *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre 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 mesure appropriée.

2) *Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre*

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 est 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 ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

C- CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts de la cession envisagée et le prix offert (article L214-65 du Code Monétaire et Financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire "cerfa 2759" de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

CHAPITRE III : FRAIS

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION,

Une commission de souscription, fixée à 10 % HT (soit 11,96 % TTC taux de TVA actuellement en vigueur) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

2. COMMISSION DE GESTION

Une commission de gestion, fixée à 8 % HT (soit 9,57 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des recettes HT calculée conformément à l'article 422-11 du règlement générale de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés, et sur les produits financiers nets. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dit 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 de gestion.

3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 5% HT (5,98 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société ROCHER PIERRE 1 règle tous les documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La société ROCHER PIERRE 1 supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaire aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A- LA SOCIETE ROCHER PIERRE 1

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

a. ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

b. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

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

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

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

c. DELAI DE CONVOCATION

Le délai entre la date d'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.

d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

e. INSCRIPTION DE PROJET DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article 17-II du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille 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 et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projet de résolution est 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. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis 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.

f. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

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

g. QUORUM

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance détenant :

1. pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

h. MAJORITE

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

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

2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTES

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tout frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est égale à 3 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 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..).

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, 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.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 Juin 2005 une résolution visant à réduire la responsabilité des associés envers la société et autres tiers à une fois le capital détenu, contre deux fois auparavant, a été adoptée à une très large majorité (99,61 %), l'article 12 des statuts a donc été modifié en conséquence.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires 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, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

6. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et 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 (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cession du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société ; date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillances, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

B- LES ASSOCIES

REGIME FISCAL

1. REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ce revenu est assimilé à un revenu foncier et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 14 % ainsi que d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 27 % sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

A compter de l'imposition des revenus 2003, le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilières non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement est alors de 40 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

- Associé personne morale

La part des bénéfices sociaux est déterminée suivant les règles définies aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

A- Cession de parts

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition :
La plus-value totale est taxable.
- Plus de cinq ans et moins de quinze ans après l'acquisition :
La plus-value imposable est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année.
- Plus de quinze ans après l'acquisition :
La plus-value est exonérée d'impôt.

La plus-value ainsi dégagée bénéficie d'un abattement de 1.000 euros.

1- Associé personne physique

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 16 % majorée de la C.S.G et de la C.R.D.S soit, au 1^{er} Janvier 2006, 27 % au total.

2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

B- Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identique au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personne physique, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier (en l'absence de l'option de prélèvement libératoire prise par l'associé) et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "**CSG**" de 8,2 % (au 1^{er} Janvier 2006), à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "**CRDS**" de 0,5 % et au Prélèvement Social de 2,3 %.

CHAPITRE V :
ADMINISTRATION, CONTROLE,
INFORMATION DE LA SOCIETE

A. LA SOCIETE - ROCHER PIERRE 1

CARACTERISTIQUES

Dénomination sociale :

ROCHER PIERRE 1

Nationalité :

Française

Siège social :

70 rue Saint Lazare – 75009 PARIS

Forme juridique :

Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Lieu de dépôt des statuts :

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS :

Paris D 340.192.087

Durée de la société :

Expire le 20 Février 2086 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Exercice social :

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital initial :

152.936,85 Euros (1.003.200 Francs)

Capital statutaire maximum :

60.979.606,90 Euros

Capital effectif :

35.401.086 Euros

B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE
DE GESTION

La Gérance de la SCPI ROCHER PIERRE 1 est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

Date de création :

30 avril 1964

Siège social :

13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex

Siège administratif :

13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex

Nationalité :

Française

Forme juridique :

Société Anonyme

N°R.C.S. Nanterre :

B 642.037.162

Objet social :

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :

400.000 euros

Répartition du capital :

- FONCIA S.A. (99,05 %)
- FONCIA GROUPE (0,01 %)
- Personnes privées (0,94 %)

Conseil d'Administration :

- Monsieur Jacky LORENZETTI
- FONCIA S.A., représentée par M. Michel GUIVARC'H
- FONCIA GROUPE, représentée par M. Jacques FERRAN
- Monsieur Patrice GUYOT

Direction de la Société :

- Président Directeur Général :
Monsieur Patrice GUYOT

- Directeur Général :
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par la COB
(devenue AMF) :

Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept à douze membres pris parmi les associés.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. 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 ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marché Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance 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 et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale ordinaire du 22 Juin 2005, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, à ce jour celui-ci est composé de 11 membres :

COMPOSITION **DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ROCHER** **PIERRE 1**

Président :

* *Madame Dany PONTABRY*
Dirigeant de Société,
40, rue de Sucy
94430 CHENNEVIERES SUR MARNE
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

Vice-Président :

* *Monsieur Jean BENALET*
Retraité,
2 square François Couperin
La Fontaine-ANTONY (92160)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

Secrétaire :

* *Monsieur André JAY*
Retraité,
10 rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

Membres :

* *Monsieur Francis BARTOUT*
Gérant de société,
8 route de Saint Génies –PAILHES (34490)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Monsieur Olivier BLICQ*
Inspecteur du travail,
26 rue Rabelais – LILLE (59800)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Monsieur Philippe COLSON*
Prothésiste dentaire,
2 cour du Château
THONNANCE LES JOINVILLE (52300)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Monsieur Bertrand DE GELOES*
Profession Libérale,
13 rue Jérôme d'Arradon – VANNES Cedex (56004)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Madame Marie-Claude DUVEAU*
Adjoint au Maire,
4 cours Roger Duveau – SOULAC SUR MER (33780)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Monsieur Alain POUCH*
Technicien,
10 rue Arago – MONTAUBAN (82000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *Monsieur Pascal SCHREINER*
Informaticien,
28 rue des roses – MARLENHEIM (67520)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

* *SNRT S.A.*
Représenté par Monsieur Dominique CHUPIN
16 rue de la Chalotais – RENNES (35000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2008.

D - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

- **REVISION CONSEIL AUDIT,**
4, rue Brunel – PARIS (75017)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22.06.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2010.

Suppléant :

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,**
26, allée des Chênes - MARCY L'ETOILE (69280)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22.06.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2010.

E - EXPERT IMMOBILIER

- **Société ATIS REAL EXPERTISE,**
Monsieur Didier LOUGE
32 rue Jacques Ibert – LEVALLOIS PERRET (92300)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20.06.2006 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2009

F - INFORMATION

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Patrice GUYOT

Président Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes titulaire

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, la Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le Visa SCPI n° 07-08 en date du 2 Mars 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

STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 22 Juin 2005
Et au changement de siège social intervenu en date du 28 Février 2006.

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 1^{er} juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

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 214-50 du Code Monétaire et Financier

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La société a pour dénomination ROCHER PIERRE 1.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 70 rue Saint Lazare à PARIS (75009).
Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du jour de sa constitution, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévues aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

a) Capital social d'origine

Le capital social d'origine est fixé à 1.000.000 de francs, soit 152.449 euros réparti en 250 parts de 4000 francs (609,80 euros) entièrement libéré et réparti de la façon suivante :

- société SMCI	200.000 F, soit 50 parts
- société GESTRIM	300.000 F, soit 75 parts
- société SEFFRA	100.000 F, soit 25 parts
- société NHF	60.000 F, soit 15 parts
- société ROCHER INVESTISSEMENT	60.000 F, soit 15 parts
- société BERITE	60.000 F, soit 15 parts
- société ACS Habitat	56.000 F, soit 14 parts
- Monsieur M.Pelège	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur C.Collinot	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur P.Tardif	8.000 F, soit 2 parts
- Madame MC. Arnaud	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur A.Artore	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur E.Blomme	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur B.Cottin	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur D.Jouannet	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur M.Legrand	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur M.Messika	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur C.Mouton	4.000 F, soit 1 part

- Monsieur JM.Pailley	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur R.André	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur F.Bourg	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur J.Camoin	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur P.Guillemin	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur JM.Jacquemart	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur P.Jaeger	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur B.Jouhanneaud	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur JC.Maillet	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur J.Michel	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur P.Munsch	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur M.Roch	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur C.Wypych	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur C.Letellier	12.000 F, soit 3 parts
- Monsieur M.Olive	8.000 F, soit 2 parts
- Monsieur JY.Plard	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur JP.Brulébois	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur M.Faucher	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur JP.Gérard	4.000 F, soit 1 part
- Monsieur R.Mauponne	4.000 F, soit 1 part

1.000.000 F, soit 250 parts

b) Capital social après fusion

Au 15 septembre 2001 ; le capital social statuaire a été fixé à 35.401.086 euros et est représenté par 92.673 parts d'une valeur nominale de 382 euros chacune entièrement libérées.

ARTICLE 6 BIS – APPORTS

Suivant acte de fusion en date du 20 avril 2001, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire, la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE a fait apport de la totalité de son patrimoine pour un montant net de 8.759.279,03 euros (57.457.104 de francs).

En rémunération de l'apport net de la société FRANCO SUISSE PIERRE, il a été procédé à une augmentation de capital social de 6.751.086 euros par la création de 17.673 parts de 382 euros.

ARTICLE 7 – AUGMENTATION – REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté par augmentations de capital successives jusqu'à 60.979.606,90 E, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par la transformation en parts des réserves disponibles de la société, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Chaque augmentation de capital sera ouverte par la société de gestion aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions des statuts.

Les Associés donnent, par les présents statuts, mandat à la société de gestion pour :

- Ouvrir chaque augmentation de capital et la clôturer sans préavis. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre tenu au Siège de la Société, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux prescripteurs.
- Arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital pour le niveau de souscriptions atteint au terme de ladite période,
- Constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités, régler les frais d'enregistrement, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital seraient décidées par une Assemblée Générale Extraordinaire à la majorité suivant l'article 21 des présents statuts.

ARTICLE 8 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Ils n'ont pas de droit préférentiel de souscription.

La société de gestion demande aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinées à sauvegarder, par sa variation, les intérêts des associés anciens et à amortir les frais, droits et taxes grevant les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles, et les formalités d'augmentation de capital.

La société de gestion peut également fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription, cette disposition, pour être appliquée, devant être portée préalablement à la connaissance des souscripteurs.

Les associés sont débiteurs de leurs apports.

Ils doivent les libérer dans le cadre des augmentations de capital appelées par la société de gestion, prime d'émission comprise, intégralement lors de la souscription.

ARTICLE 9 - REEVALUATION

Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation comptable des biens sociaux en fonction notamment des hausses des loyers ayant pu ou pouvant intervenir.

Toute réévaluation donne lieu à l'établissement d'un rapport spécial présenté par la Société de Gestion. Il sera communiqué à l'Assemblée par le ou les Commissaires aux Comptes, et approuvé par celle-ci.

La plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

ARTICLE 10 – DROITS DE S ASSOCIES

Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des présents statuts, des actes régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Chaque souscription donne lieu à la remise d'un certificat de parts nominatives, daté et signé par la société de gestion.

Ces certificats devront être retournés à la société de gestion pour la transcription des cessions sur le registre des transferts.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun.

Les Usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires et à seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quel que soit la nature de la décision à prendre.

ARTICLE 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, 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.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

I – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

II – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, de souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

III – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

IV – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant les dites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

ARTICLE 15 – DECES - INCAPACITE

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés. De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision de l'assemblée générale, continue entre les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16-NOMINATION DE LA SOCIETE GESTION

La société est administrée par une société de gestion Associée ou non, laquelle a été ou devra être agréée par la Commission des Opération de Bourse, dans les conditions prévues par la loi.

La société FONCIA PIERRE GESTION, Société anonyme au capital de 400 000 €, dont le siège social est à ANTONY (92188), 13, avenue Lebrun, immatriculée au R.C.S de Nanterre sous le n° B 642 037 162, à été désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne cesseront que par sa dissolution, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par la Commission des Opérations de Bourse.

Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.
Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civile de la société.

La société de gestion a notamment (la liste qui suit est énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations
- acquérir tous immeubles nécessaires à la réalisation de l'objet de la société, signer tous actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans les actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement, faire le nécessaire
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ; régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs ; donner toutes quittances et décharges
- passer tous contrats d'assurances
- Exercer toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant
- Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés
- Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires
- Retirer auprès des P.T.T toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé
- Agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article ci-dessus
- Autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions au dit article.

Tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La société de gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de la Commission des Opérations de Bourse, la Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse prévu par la loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

a) En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera au gérant des honoraires d'un montant HT égal à 10% du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. La société de gestion, prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

b) La société de gestion supporte les frais de personnel et de bureau entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, à l'exécution de toutes autres dépenses prises en charge par la société. La société règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations et frais des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais de publicité, les frais d'impression, de routage et d'affranchissement des documents destinés à l'information des associés. En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 8% des recettes annuelles H.T de la société. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

c) Pour toute réalisation de parts sociales (cession ou rachat en vue de réduction de capital), il est perçu par la société de gestion des honoraires :

- lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la société de gestion, un droit fixe de 100 Euros TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,
- lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la société de gestion, une commission d'intervention de 5% HT calculée sur la valeur de marché en vigueur.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

ARTICLE 18 BIS – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La société de gestion sollicitera une expertise à l'acquisition de tous immeubles dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs, ou à la société de gestion.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1) Nomination

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 12 membres au plus pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices et ils sont toujours rééligibles.

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 à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possibles 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.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

2) Organisation – Réunions et délibération

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour une durée égale à leur mandat, un Président, un secrétaire, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président ou de deux autres de ses membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès -Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatés par des Procès Verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de gestion.

3) Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.

b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

En cas de défaillance de la Société de gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4) Rémunération

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

ARTICLE 20 – COMMISSARIAT AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de la Loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) 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,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, ou à la reprise des augmentations de capital après un délai d'au moins de 3 ans de suspension, et d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des Statuts.

1) Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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

2) Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre 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.

3) Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- 1°) le rapport de la Société de gestion,
- 2°) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- 3°) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4°) la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- 5°) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article 176 II du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

4) Tenue des Assemblées – Représentation – Vote par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1°) Les, nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2°) Les, nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article 14-2 nouveau de la Loi du 31 décembre 1970 modifiée. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est présidée par la société de gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

5) Délibération – Quorum

Le Procès - Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associé représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et des décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jour d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

6) Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à la dite Société de gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus par les Assemblées Générale Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

7) Procès -Verbaux

Les Procès - Verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les Procès -Verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées, dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de Procès -Verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la société de gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI

DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 22 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social courra du jour de la constitution de la société jusqu'au 31 décembre 1987. La société de gestion établit, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

ARTICLE 23 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives conformément au modèle présenté en annexe de l'arrêté du 7 janvier 1994 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de gestion,

ARTICLE 24 – REPARTITION DES RESULTATS

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, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

La Société de gestion pourra proposer à chaque Assemblée Générale la constitution de provisions pour gros travaux dans la limite autorisée par l'article 1^{er} du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

DISSOLUTION- LIQUIDATION

ARTICLE 25

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la société de gestion alors en fonction, à laquelle elle pourra s'adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la liquidation de la Société fixe les pouvoirs de la société de gestion et des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le liquidateur percevra, pour l'exécution de sa mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, gérants ou non au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 26 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumise à la juridiction des Tribunaux compétents.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 27 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

ARTICLE 28 – POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des sociétés de gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

