

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

SOPRORENTE

Société civile de placement immobilier, au capital actuel de 36 912 015 €.
(Articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier et le décret n° 71-524 du 1er juillet modifié).
Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.
318 209 426 R.C.S. Paris.

Avis de convocation.

Les associés de Soprorente sont convoqués en Assemblée Générale mixte qui se tiendra dans les locaux de BNP Paribas, 5, avenue Kléber, 75116 Paris, le Mercredi 13 juin 2007, à 10 heures, en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

I. — Ordre du jour.

Résolutions proposées par la société de gestion.

Résolutions à caractère ordinaire :

- Rapport de la société de gestion sur l'activité sociale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006 et présentation des comptes ;
- Rapport du conseil de surveillance ;
- Rapports du commissaire aux comptes ;
- Approbation desdits comptes, rapports et conventions ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Affectation des résultats ;
- Distribution du solde créditeur du poste « plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles » ;
- Valeurs de la société au 31 décembre 2006 ;
- Indemnisation des membres du conseil de surveillance ;
- Conditions de réalisation d'un ou plusieurs éléments du patrimoine ;
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers ;
- Autorisations de contracter des emprunts ;
- Nomination de membres du Conseil de surveillance ;

Résolution à caractère extraordinaire :

- Modification de l'article 13 des statuts ;

Résolutions présentées par un groupe d'associés, non agréées par la société de gestion.

- Pouvoirs.

II. — Texte des résolutions.

Résolutions proposées par la société de gestion.

Première Résolution. — L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion sur l'activité sociale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006, de celui du Conseil de surveillance puis des rapports du Commissaire aux comptes et après avoir examiné l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe, approuve les comptes de l'exercice 2006, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième Résolution. — L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Troisième Résolution. — L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième Résolution. — L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2006 de la façon suivante :

Report à nouveau 2005	464 139,44 €
Bénéfice de l'exercice 2006	3 503 390,97 €
Dividende distribué	- 3 353 444,50 €
Report à nouveau 2006	614 085,91 €

Elle fixe en conséquence le montant unitaire du dividende 2006 à 13,90 € avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant pris cette option.

Cinquième résolution. — L'assemblée générale ordinaire décide de distribuer le solde créditeur arrêté au 31 décembre 2006 du poste « plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles » comme suit :

Montant au 31 décembre 2006 du poste	
« Plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles »	1 197 562,75 €
montant à distribuer	- 1 196 624,80 €
solde après distribution	937,95 €

Cette distribution de 4,96 € par part interviendra avant l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

Sixième résolution. — L'assemblée générale prend acte des différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2006 :

valeur comptable	55 020 780 € soit 228,06 € par part
valeur de réalisation	62 084 036 € soit 257,34 € par part
valeur de reconstitution	72 133 453 € soit 298,99 € par part

Septième Résolution. — L'Assemblée Générale fixe à 10 000 € la rémunération du Conseil de surveillance pour l'exercice 2007.

Huitième Résolution. — L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder, à titre exceptionnel, après avis favorable du Conseil de surveillance pour chaque opération, à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera raisonnables et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable un an, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Neuvième Résolution. — L'Assemblée Générale décide de renouveler l'allocation à la Société de gestion d'une commission sur arbitrages qui lui sera acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 2,5% hors taxes du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable à la Société de gestion pour moitié après signature des actes de vente, et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant de ces ventes et après signature des actes d'acquisition.

La présente autorisation est valable un an, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

Dixième Résolution. — L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

La Société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Onzième Résolution. — L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 5 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

La Société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Douzième Résolution (à caractère extraordinaire). — L'Assemblée Générale prenant acte de ce que la transmission universelle du patrimoine de la société Partenaires Gérance Soprofinance à la société BNP Paribas Real Estate Investment Management – BNP Paribas Reim – qu'il est prévu de réaliser, emportera à la date de sa réalisation la dissolution de la société Partenaires Gérance Soprofinance, décide, sous la condition suspensive de la réalisation effective de ladite opération au plus tard le 31 décembre 2007, de modifier ainsi qu'il suit l'article 13 des statuts :

Article 13 – société de gestion :

« La Société est administrée par la Société de gestion. La société BNP Paribas Real Estate Investment Management – BNP Paribas Reim – société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 300 000 € dont le siège social est à PARIS 2ème, 33, rue du 4 Septembre, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS Paris, est désignée en qualité de Société de gestion, sans limitation de durée.

Elle a été agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) le 17 janvier 1995 sous le n° SG-SCPI 95-01. »

(Le reste de l'article est inchangé).

En conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs à la société BNP Paribas Reim à l'effet de constater la réalisation définitive de ladite opération et, à cet effet, établir tous actes complémentaires qui pourraient être nécessaires et remplir toutes formalités légales, notamment de publicité. Pour le cas où cette constatation n'aurait pu intervenir, pour quelque cause que ce soit, au plus tard le 31 décembre 2007, cette résolution adoptée par la présente assemblée serait de plein droit réputée comme nulle et non avenue.

Désignation des membres du Conseil de surveillance :

— En ce qui concerne la désignation des membres du Conseil de surveillance, seuls les six membres représentant le plus grand nombre de suffrages seront élus

Treizième Résolution. — L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Monsieur Claude Etienne, membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Quatorzième Résolution. — L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Monsieur Robert Jeanteur, membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Quinquième Résolution. — L'assemblée Générale renouvelle le mandat de Monsieur Gabriel Schreiber, membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Seizième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Monsieur Jean-Luc Bronsart, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Dix-septième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Monsieur Olivier Giorgetta, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Dix-huitième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Monsieur Claude Nimgern, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Dix-neuvième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Monsieur Henri Tiessen, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingtième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Madame Martine Vincent - Indivision Roussiaux Lemonnier, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingt et unième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme Monsieur Patrick Wasse, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingt deuxième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme AAAZ SCI en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingt troisième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme l'APPSCPI, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingt quatrième Résolution. — L'Assemblée Générale nomme la SCI BPJC, en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2009.

Vingt cinquième Résolution. — L'Assemblée Générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, notamment de publicité.

Résolutions présentées par un groupe d'associés non agréées par la société de gestion.

Résolution M :

— Constatant que l'ASPIM – Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier- dénomination prêtant à confusion- a été fondée par de grands groupes bancaires et présente un Conseil d'administration et un Bureau exclusivement composés de représentant de certains gérants de SCPI, pour la plupart « bancassureurs » ;

— Constatant qu'aucun représentant élu des associés de SCPI ne siège dans les instances de direction et de contrôle de l'ASPIM, laquelle est bien l'organisation professionnelle des sociétés de gestion et en aucune manière l'organisation patrimoniale des associés de SCPI, propriétaires exclusifs de ces dernières ;

— Constatant que l'ASPIM est ainsi naturellement portée à défendre prioritairement les intérêts de ceux qui la contrôlent.

Prenant acte que la Société de gestion PGS s'est néanmoins autorisée, année après année et sans autorisation préalable, à porter à la charge de Soprorente, donc de ses associés, les cotisations servies à son organisation professionnelle ASPIM.

L'assemblée générale ordinaire demande à la Société de gestion PGS :

— de ne plus acquitter sur les biens de Soprorente une quelconque cotisation à l'ASPIM ;

— de recouvrer par tous moyens de droit les sommes antérieurement versées par elle de façon irrégulière et, à défaut, d'en dédommager intégralement Soprorente sur les propres deniers de PGS.

Résolution A à caractère extraordinaire.

Après avoir pris en compte les éléments suivants :

— un processus légal doit être respecté dans tout projet de dissolution d'une SCPI ;

— après plusieurs années de forte hausse de l'immobilier, la période est actuellement très favorable pour vendre le patrimoine ;

— une fraction significative du patrimoine est vacante ;

— pour une partie de ce patrimoine des travaux vont être inéluctablement nécessaires ;

— le prix d'exécution sur le marché des parts est très inférieur à la valeur de réalisation ;

— une liquidation bénéficie de règles fiscales très favorables en matière de plus-values (imputables aux immeubles et non aux parts).

L'Assemblée Générale décide de la dissolution de la société à compter du 1er janvier 2008 et de sa mise en liquidation amiable ; la Société de gestion devient liquidateur.

L'adoption de la présente résolution rend sans objet la dotation d'un fonds de remboursement, proposition alternative soumise à l'assemblée générale par résolution séparée.

Résolution B

— Pour l'accomplissement de sa mission de liquidateur, l'assemblée générale décide d'allouer à la Société de gestion une commission exceptionnelle de 1 % HT du montant des sommes distribuées aux associés, au titre de la réalisation des actifs sociaux dans les conditions les plus favorables aux associés. Cette commission exceptionnelle n'affecte pas la commission de gestion, déjà allouée.

Résolution C :

— L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités, où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Résolution F – Extraordinaire - Fonds de remboursement.

Considérant que le marché par confrontation n'a pas, des années durant, valorisé les parts de Soprorente de manière conforme à la valeur du patrimoine détenu par celle-ci.

Considérant qu'une amélioration durable de ce marché n'est aucunement garantie.

Considérant qu'il est possible d'instaurer entre les associés désirant se retirer et les associés désirant se maintenir un accord de type « gagnant-gagnant », au travers de la dotation d'un fonds de remboursement, lequel permet :

— aux associés désirant se retirer d'obtenir un prix de rachat de leurs parts plus élevé que le prix d'exécution du marché par confrontation (leurs parts sont rachetées par Soprorente à une valeur fonction de la valeur d'expertise, puis annulées) ;
— aux associés désirant se maintenir, d'obtenir la revalorisation des parts qu'ils conservent (en moyenne les valeurs d'expertise sont actuellement en retrait par rapport aux prix de cession réels des immeubles, conduisant automatiquement à une revalorisation des parts résiduelles après annulation des parts rachetées).

L'Assemblée Générale décide de doter Soprorente d'un fonds de remboursement de parts d'un montant maximal de trois millions d'euros et autorise la Société de gestion à procéder à la réduction du capital concomitante à la mise en [U+x009c]uvre de ce dernier.

Le fonds de remboursement sera mis en place par la Société de gestion entre la date d'adoption de la présente résolution et le 31 mai 2008 au plus tard. Les demandes de remboursement des associés, adressées en la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception, seront admises durant la période comprise entre le 1er janvier 2008 et le 31 mars 2008.

Pour être éligibles au remboursement, les parts doivent avoir été acquises avant le 1er avril 2006.

Pour chaque associé, les demandes de remboursement seront de prime abord cantonnées à deux cents (200) parts éligibles. Si la somme des demandes excède le montant maximal de trois millions d'euros, une réduction de chaque demande sera effectuée par la Société de gestion, de manière proportionnelle à la demande initiale. Les demandes cantonnées à deux cents parts seront réduites dans la même proportion que les demandes d'un montant inférieur.

A contrario, si le montant maximal autorisé de trois millions d'euros n'est pas atteint au 31 mars 2008, chaque associé inscrit avant cette date pourra majorer sa demande initiale jusqu'au 30 avril 2008, dans la proportion que lui indiquera la Société de gestion, proportion elle-même plafonnée, le cas échéant, en fonction du nombre total de parts éligibles détenues par l'associé concerné.

Le prix de remboursement par part sera égal à 95 % de la valeur de réalisation de la part au 1er janvier 2008 et la Société de gestion disposera de la période comprise entre le 1er juillet 2008 et le 30 septembre 2008 pour procéder au remboursement des associés concernés.

L'adoption de la présente résolution n'aura d'effet qu'en cas de rejet de la résolution de dissolution de Soprorente, présentée lors de la même assemblée.

0707587