

# DISTRIPIERRE 1

---

M A R S 2 0 0 5

DISTRIPIERRE 1  
Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu 75002 Paris  
La note d'information de la SCPI a reçu le  
Visa n° 05-17 délivré le 11/03/2005 par l'AMF

# Sommaire

---

## Introduction

- Renseignements sur les fondateurs
- Politique d'investissement de la SCPI
  - Patrimoine immobilier
  - Evolution du prix de la part et rendement
- Capital social – Date de souscription par les fondateurs
- Responsabilité des associés

## I - Conditions générales de souscription des parts

- Modalité de souscription et de versement
  - Composition du dossier de souscription
  - Modalités de versement
- Parts sociales
  - Valeur nominale
  - Forme des parts
- Modalités de calcul du prix de souscription
- Nombre minimum de parts à souscrire – Clause d'agrément
  - Minimum de souscription
  - Clause d'agrément
- Lieu de souscription et de versement
- Détail de la deuxième augmentation de capital
  - Conditions préalables
  - Montant de l'augmentation de capital
  - Prix de souscription d'une part
  - Jouissance des parts
  - Période d'augmentation de capital
  - Montant de souscription à recueillir

## II - Modalités de sortie

- Dispositions générales aux cessions
  - Registre des transferts – Pièces à envoyer à la société de gestion
  - Cession de gré à gré
  - Clause d'agrément
  - Effet de la cession – Entrée en jouissance
  - Frais – Droits d'enregistrement – Rémunération de la société de gestion
- Registre des ordres
  - Registre des ordres d'achat et de vente - modalités pratiques
  - Couverture des ordres - délai de versement des fonds
  - Exécution
  - Blocage du marché des parts

## III - Frais – Rémunération de la société de gestion

- Lors des augmentations de capital
- Gestion du patrimoine
- Cession des parts sociales

## IV - Fonctionnement de la société

- Régime des assemblées
- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
  - Répartition des bénéfices – Acomptes trimestriels
  - Provision pour gros travaux
- Dispositions destinées à protéger les droits des associés
  - Les conventions particulières
  - Démarchage et publicité
- Régime fiscal
  - Revenus
  - Plus-values de cession
  - Prélèvements divers
- Modalités d'information
  - Le rapport annuel
  - Les bulletins trimestriels d'information

## V - Administration – Contrôle – Information de la société

- La société
- Administration – Société de gestion nommée
- Conseil de surveillance
- Commissaires aux comptes
- Expert immobilier
- Information
- Personnes assumant la responsabilité de la note d'information

# ► Introduction

## I. Renseignements sur les fondateurs

La société DISTRIPIERRE 1 était, à l'origine, une SCPI à capital variable qui a été constituée le 7 mars 1990, avec un objectif d'investissement en immobilier d'entreprise en région parisienne et en province (notamment dans le secteur des locaux commerciaux et d'activités). Elle a été transformée en SCPI à capital fixe par l'assemblée générale extraordinaire du 2 juin 2003.

W FINANCE, société financière soumise à la Loi Bancaire de 1984, a été à l'origine de la création de cette SCPI qu'elle a diffusée auprès de sa clientèle. Elle fait désormais partie du groupe AGF.

En conséquence, DISTRIPIERRE 1 est désormais gérée par la société IMMOVALOR GESTION, filiale spécialisée du groupe AGF, agréée par la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés Financiers), qui gère au 1<sup>er</sup> janvier 2005 un ensemble de SCPI représentant une valeur d'actifs de 460 millions d'Euros (valeur de réalisation de l'ensemble du patrimoine).

## II. Politique d'investissement de la SPCI

### 2-1 Patrimoine immobilier (en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

Au 31 décembre 2004, la valeur vénale estimative ressortait à € 38.448.000,-.

Elle se répartissait comme suit :

	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Total
Paris		1,46 %		1,46 %
Région parisienne	35,98 %	0,59 %	18,58 %	55,15 %
Province	14,41 %	18,24 %	10,74 %	43,39 %
TOTAL GENERAL	50,39 %	20,29 %	29,32 %	100,00 %

### 2-2 Évolution du prix de la part et rendement

L'évolution du prix de la part et du rendement au cours des cinq dernières années, se présente comme suit :

	2000	2001	2002	2003	2004 <sup>(1)</sup>
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (en Euros)	284,32	365,88	457,35	465,00	465,00
Dividende versé au titre de l'année	27,44	31,00	31,05	31,05	29,40
Rendement de la part (en %) <sup>(4)</sup>	9,65	8,47	6,79	6,68	6,32 <sup>(2)</sup>
Report à nouveau cumulé par part (en Euros)	16,50	16,67	5,15	5,89	1,80 <sup>(3)</sup>

(1) arrêté par la société de gestion

(2) période de collecte et de constitution du patrimoine

(3) le nombre de parts a doublé lors de l'augmentation de capital

(4) dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou au prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier de l'année

## III. Capital social – Date de souscription par les fondateurs

Le capital social initial a été souscrit le 7 mars 1990 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 1.500.000,- (€ 228.673,53) soit FF 1.000.000,- (€ 152.449,02) représentant le montant nominal du capital social et FF 500.000,- (€ 76.224,51) représentant la prime d'émission.

Ce capital était réparti entre les associés de la manière suivante :

W FINANCE	170 parts soit FF 510.000, € 77.749,00-
PFA VIE	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
A.R.C.	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
BANQUE DEMACHY	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
IFA BANQUE	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
COPARC	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
G.P.A.	50 parts soit FF 150.000, € 22.867,35-
B. GAUTHIER	10 parts soit FF 30.000, € 4.573,47-
B. LABBE	10 parts soit FF 30.000, € 4.573,47-
B. DE GUILLEBON	10 parts soit FF 30.000, € 4.573,47-
SOIT AU TOTAL	500 parts soit FF 1.500.000, € 228.673,53-

## IV. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société DISTRIPIERRE 1 a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

Pour la mise en conformité de la société avec les nouvelles dispositions relatives au démarchage (cf : chapitre IV - paragraphe III - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ) il sera proposé à l'assemblée générale mixte devant statuer sur les comptes de l'exercice 2004, réunie avant le 30 juin 2005 de se prononcer sur la réduction de la responsabilité des associés en limitant celle-ci au montant de leur apport (article 14 des statuts).

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

# ► I - Conditions générales de souscription des parts

## I. Modalités de souscription et de versement

### • Composition du dossier de souscription

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financier accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- un bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

### • Modalités de versement

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription.

## II. Parts sociales

### • Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de € 153,-.

### • Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

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

## III. Modalités de calcul du prix de souscription

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

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Les valeurs établies au 31 décembre 2003, approuvées par l'assemblée générale des associés du 9 juin 2004, s'élèvent :

- pour la valeur de réalisation à € 436,37
- pour la valeur de reconstitution à € 507,22.

Au 31 décembre 2004, les valeurs arrêtés par la société de gestion et qui seront soumises à l'assemblée des associés avant le 30 juin 2005, sont les suivantes :

- valeur de réalisation : € 415,84
- valeur de reconstitution : à € 487,23

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

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

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financier (A.M.F.). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription. Il s'élève à :

- valeur nominale...	€ 153,00
- prime d'émission...	€ 332,00
Prix à payer par le souscripteur...	€ 485,00

Il est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution fixée à € 507,22 au 31 décembre 2003 et arrêtée par la société de gestion au 31 décembre 2004 à € 487,23.

L'écart entre ce prix de souscription et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2003 ressort à - 4,38 %. A titre indicatif, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution au 31 décembre 2004 devant être soumise à l'approbation des associés en juin 2005 ressort à - 0,46 %.

## IV. Nombre minimum de parts à souscrire – Clause d'agrément

### • Minimum de souscription

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

### • Clause d'agrément

Les souscriptions d'un montant supérieur à € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, devront être soumises à l'agrément de la société de gestion par lettre recommandée. Sous le délai de deux mois suivant celui de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée. Les décisions ne sont pas motivées.

## VI. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société de gestion, à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement) 25 rue Louis Le Grand, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements des sociétés BANQUE AGF et W FINANCE, et plus généralement du groupe AGF.

## VII. Détail de la deuxième augmentation de capital

### • Conditions préalables

L'article L 214-64 du Code Monétaire et Financier, dispose qu'il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L 214-50.

Au cas présent, la première augmentation de capital (depuis la transformation de la société en société à capital fixe) d'un montant de € 11.836.080,- réparti en 77.360 parts d'un montant nominal de € 153,- majoré d'une prime d'émission de € 312,- par part (soit une collecte globale de € 35.972.400,- avec € 11.836.080,- de nominal et € 24.136.320 de prime d'émission) a été ouverte le 15 juillet 2003.

Cette augmentation de capital ayant été intégralement souscrite au 8 mars 2005, a été clôturée à cette date.

Le capital de la société est donc fixé à € 16.921.494,- divisé en 110.598 parts de € 153,- de valeur nominale chacune, réparties entre 1.506 associés (dont 994 ont souscrit à l'augmentation de capital susmentionnée).

A ce jour, la collecte disponible, soit € 32.375.160 (montant global de la collecte de € 35.972.400,- sous déduction de la commission de la société de gestion de € 3.597.240), est investie ou engagée en quasi-totalité. En effet, 5 immeubles ont d'ores et déjà été acquis entre le 31 mars 2004 et le 31 décembre 2004, pour un montant global, actes en mains de € 25.448.858,- et deux autres opérations sont réservées pour un montant global actes en mains de € 6.303.000,- (soit un montant global d'investissements réalisés ou engagés de € 31.751.858,-).

Par ailleurs, il est précisé qu'il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux souscripteurs. En l'espèce et au 28 février 2005, il n'existe sur le registre en objet aucune offre de cession à un prix inférieur ou égal à celui demandé aux souscripteurs.

• *Montant de la deuxième augmentation de capital*

La prochaine augmentation de capital destinée à portée celui-ci de € 16.921.494 à € 23.041.494,- se fera pour un montant de € 6.120.000,- représentant 40.000 parts d'une valeur nominale de € 153,- majoré d'une prime d'émission de € 332,- (soit une collecte globale de € 19.400.000,- (€ 6.120.000,- de nominal et € 13.280.000,- de prime d'émission)).

• *Prix de souscription*

Le prix de souscription d'une part est fixé à € 485,- (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

- valeur nominale :	€ 153,00
- prime d'émission :	€ 332,00
TOTAL	€ 485,00

Sur ce prix, la SCPI réglera directement à la société de gestion, une commission de souscription de 10 % du prix total de souscription, soit € 48,50 hors taxes et € 58,01 TTC.

• *Jouissance des parts*

Les parts souscrites un mois donné portent jouissance le premier jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la société.

• *Période d'augmentation de capital*

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 31 mars 2005

Date de clôture : 31 décembre 2005, sauf clôture anticipée décidée par la société de gestion dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par les statuts et notamment si le montant de l'augmentation de capital a été intégralement souscrit.

• *Montant de souscription à recueillir*

Si à la date de la clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

A l'inverse et en cas de succès de l'augmentation de capital, il sera alors possible, avant la date de clôture prévue de majorer le montant de l'augmentation dans les limites qui lui sont conférées par la loi ainsi que par l'article 7 des statuts.

## ► II - Modalités de sortie

### I - Dispositions générales aux cessions

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

• *Registre des transferts – pièces à envoyer à la société de gestion*

#### Registre des transferts

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

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société de gestion.

#### Pièces à envoyer à la société de gestion

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de € 65,78 TTC.

• *Cession de gré à gré*

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

• *Clause d'agrément*

Conformément aux dispositions de l'article L 214-65 du Code Monétaire et Financier et à l'article 13 des statuts de la société :

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, 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 nom, prénoms et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. Dans les deux mois qui suivent 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 pour 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, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

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

Si, la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil.

#### • *Effet de la cession – Entrée en jouissance*

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

#### • *Frais*

### **Droit d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 4,80 % du prix de cession est actuellement exigible à la charge du cessionnaire.

### **Rémunération de la société de gestion**

- La commission de cession des parts revenant à la Société de Gestion est fixée à 5 % hors taxes (soit 5,98 % TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- la commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, est fixé à € 55,- hors taxes (soit € 65,78 TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur).

Cette commission est applicable lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur.

Il en est de même en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

## **II - Registre des ordres d'achat et de vente**

### • *Registre des ordres d'achat et de vente - Modalités pratiques*

Conformément aux dispositions de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

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

Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente. En revanche, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.

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

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

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

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

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

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

### • *Modalités pratiques*

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant disponibles sur le site internet susvisé.

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant et doivent mentionner le prix d'acquisition qui servira de base au calcul de la plus-value éventuelle.

### • *Couverture des ordres - Délai de versement des fonds*

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.

### • *Exécution*

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

Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet, par le bulletin trimestriel d'information et sur le site internet de la société de gestion [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr).

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

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

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

La société de gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 8 et 15 jours calendaires et que sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un mois.

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La société de gestion, dans cette hypothèse, assurera par tous moyens appropriés, notamment par inscription sur son site internet, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### • *Blocage du marché des parts*

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

## ► III - Frais – Rémunération de la société de gestion

---

### I - Lors des augmentations de capital

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur).

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

### II - Pour la gestion du patrimoine

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur).

Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

Elle ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- rémunération des membres du conseil de surveillance,

- honoraires des commissaires aux comptes,
- frais d'expertise et de contentieux,
- assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux,
- frais d'entretien des immeubles,
- impôts,
- travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- charges des immeubles, non récupérables sur les locataires,
- honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- frais exceptionnels de recherche des locataires.

Ces deux rémunérations sont facturées par la société de gestion à la société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

### III - Pour la cession des parts sociales

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les commissions mentionnées au point 5 du paragraphe A du chapitre II ci-avant.

**IMMOVALOR ne reçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.**

## ► IV - Fonctionnement de la société

---

### I. Régime des assemblées

#### Convocation

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunies au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

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

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

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'eux.

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, le jour, heure et lieu de l'assemblée 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.

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

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à € 760.000,-, le montant du capital à représenter, en application de l'alinéa précédent, est selon l'importance dudit capital réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,

- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

### Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales ou d'y être représentés par un autre associé de leur choix, ou de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire.

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

### Droit de vote

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

### Quorum

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

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des assemblées générales réunies sur deuxième convocation.

### Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance.

### Consultation écrite

La société de gestion peut consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

## II - Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux

### • Répartition des bénéfices - Acomptes trimestriels

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

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

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

Ainsi que dispose l'article L 214-73 du Code Monétaire et Financier :

« L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée

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 d'un exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article 18 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.

« La société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition ».

Sauf cas exceptionnel, la société de gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividende.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier et par les statuts.

### • Provision pour gros travaux

Une dotation annuelle forfaitaire, correspondant à un montant fixe évalué en fonction des besoins définis par le plan pluriannuel d'entretien des immeubles au cours de l'exercice, est constituée à titre de provision pour grosses réparations. Cette provision est destinée à faire face aux réparations que la société prévoit d'effectuer sur les immeubles pour les maintenir en bon état.

La méthode de calcul de provision repose sur un plan pluriannuel prévisionnel d'entretien établi par la société de gestion. La société de gestion en informe le conseil de surveillance et le montant de la provision pour grosses réparations est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

## III - Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### • Conventions particulières

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 annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la société de gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-57 du Code monétaire et financier, ne soit mise en oeuvre.

### • Démarchage et publicité

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissement financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers ...). Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 14 des statuts de DISTRIPIERRE 1 ne prévoit pas encore cette limitation, mais les SCPI disposent d'un délai

de 2 ans à compter du 2 août 2003, pour se conformer à cette règle. L'assemblée générale mixte des associés qui se prononcera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2004, réunie avant le 30 juin 2005 sera appelée à se prononcer sur la modification de l'article 14 des statuts et sur la réduction de la responsabilité des associés en limitant celle-ci au montant de leur apport. Dans l'hypothèse où cette résolution ne serait pas adoptée, la collecte sera suspendue au 2 août 2005.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI DISTRIPIERRE 1 est effectué par les succursales et agences en France des établissements des sociétés BANQUE AGF et W FINANCE, et plus généralement du groupe AGF ainsi que par tout organisme habilité.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

#### **IV - Régime fiscal des associés**

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

##### **• Revenus**

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

##### **Si l'associé est une personne physique :**

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision. Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un abattement forfaitaire (actuellement fixé à 14%) et d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

En ce qui concerne ces revenus financiers, l'associé a la possibilité d'opter pour le régime fiscal du prélèvement libératoire. Il peut ainsi :

- soit charger la société de procéder au prélèvement forfaitaire libératoire sur ses revenus financiers, la somme détenue étant reversée au Trésor Public. Dans ce cas, l'associé est définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt sur les revenus correspondants. Le taux de ce prélèvement majoré des prélèvements sociaux, est actuellement de 27% (16% majoré des prélèvements sociaux de 11%) ;
- soit faire figurer lui-même dans ses déclarations de revenus imposables, lesdits revenus financiers et régler lui-même l'impôt au taux qui lui est applicable pour l'ensemble de ses revenus.

La limite d'imputation du déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) sur le revenu global est actuellement de € 10.700.

##### **Si l'associé est une personne morale :**

La quote-part des résultats sociaux revenant à l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée sui-

vant les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du Code général des impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

La société de gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

##### **• Plus-values de cession**

###### **Généralités**

Les associés sont taxés sur les plus-values de cession en cas de cession de parts ou en cas de revente des immeubles sociaux, avec un régime fiscal différent s'il s'agit d'associés personnes physiques ou s'il s'agit d'associés personnes morales.

###### **Revente des parts**

En cas de revente des parts, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions suivantes :

###### **Si l'associé est une personne physique :**

En application de l'article 150 UB du Code Général des Impôts, les plus-values résultant de la cession de parts de société à prépondérance immobilières, dont le montant est déterminé par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, font l'objet, lorsque les parts sont détenues depuis plus de cinq ans d'un abattement égal à 10% du montant de la plus-value ainsi déterminée pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues plus de 15 ans sont donc totalement exonérées.

Il convient, par ailleurs, de préciser qu'un abattement de € 1.000,- par an est opéré sur le montant de la plus value, déterminé opération par opération.

Les plus-values ainsi déterminées, sont taxées à un taux forfaitaire de 16 % (majoré de 11 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur soit un taux d'imposition global de 27 %) pour les personnes physiques résidentes.

Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la société de gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

###### **Si l'associé est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, des bénéficiaires agricoles ou des bénéficiaires non commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés :**

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

###### **Revente des immeubles sociaux ou liquidation de la société**

En cas de revente des immeubles sociaux ou de liquidation de la société, l'associé est imposé sur la quote-part de plus-value sociale correspondant à sa participation dans le capital.

Pour les personnes physiques, cette quote-part est déterminée en faisant application des règles mentionnées ci-avant pour les plus-values sur titres : avec application en sus de l'abattement de 10 % par année de détention au delà de la cinquième, d'un abattement forfaitaire de 15 % pour travaux (ou une déduction de ceux-ci pour leur montant réel) et d'un abattement de 7,5 % pour frais d'acquisition (ou d'une déduction de ceux-ci pour leur montant réel).

Il convient, par ailleurs, de préciser qu'il y a lieu, là encore d'appliquer un abattement de € 1.000,- sur le montant de la plus value, déterminé opération par opération.

En cas de cession des immeubles, pour la quote-part de plus value sociale correspondant aux droits détenus par des personnes physiques, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt pour compte du vendeur est effectué par le notaire rédacteur de l'acte.

Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés, les plus-values réalisées en cas de cession d'actif sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Le régime fiscal des associés personnes physiques et des autres associés n'étant pas identique, la société de gestion proposera à l'assemblée des modalités pratiques de prélèvement de l'impôt correspondant pour les associés personnes physiques. Ces décisions devront respecter le principe de l'égalité entre associés.

#### Cas particulier des moins-values :

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

##### • Prélèvements divers

Les revenus fonciers proprement dits, ainsi que les plus values sur cession de parts d'immeubles ou générées au moment de la liquidation de la société, supporteront, la contribution sociale

généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 8,2 % sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5 % ainsi que le prélèvement social (et additionnel) de 2,30 %, soit un total de 11 %.

#### V - Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

##### • Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

##### • Les bulletins trimestriels

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.

## ► V - Administration, direction contrôle, information de la société

### I. La société

- *Dénomination, forme, objet social*
- *Dénomination sociale* : DISTRIPIERRE 1
- *Nationalité* : française
- *Siège social* : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS
- *Forme Juridique* : La société est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les décrets n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifiés par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- *Statuts* : les statuts de la société sont déposés au siège social.
- *Registre du commerce et des sociétés de* : PARIS numéro D 353 955 339
- *Durée* : 99 années, soit jusqu'au 21 mars 2089, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
- *Objet social* : la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées à l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.
- *Exercice social* : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
- *Capital initial* : € 228.673,53 (FF 1.500.000)
- *Capital effectif (date de clôture de l'augmentation de capital)* : € 16.921.494,- soit 110.598 parts de € 153,-
- *Capital social maximum statutaire* : € 50.000.000,-.

### II. Administration – Société de Gestion nommée

DISTRIPIERRE 1 est administrée par une société de gestion, la S.A. IMMOVALOR GESTION désignée statutairement.

##### • Dénomination : IMMOVALOR GESTION

*Siège social* : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS

*Nationalité* : française

*Forme juridique* : société anonyme au capital de € 553.026,-

*Registre du Commerce* : PARIS numéro B 328 398 706

*Numéro d'agrément délivré par la COB (devenue l'A.M.F.)* : Agrément n° SG-SCPI 95-08 en date du 14 février 1995

*Objet social* : Administration commerciale, juridique et financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers. Exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier. Administration, gérance d'immeubles. Démarchage financier pour des parts de SCPI.

*Montant et répartition du capital social* : € 553.026,-

BANQUE AGF, 21.258 actions, soit... € 324.184,50

W FINANCE, 14.999 actions, soit... € 228.734,75

7 porteurs de 1 action, soit... € 106,75

€ 553.026,00

##### • Administration :

*Président* : Monsieur Jean-Philippe KLOTZ

*Directeur Général non administrateur* :  
Monsieur Alain BOYER CHAMMARD

*Administrateurs* :

La société W FINANCE,  
représentée par Monsieur Jean-Pierre QUATRHOMME  
Monsieur Marc MESSIER  
Monsieur Xavier HARLAY

Monsieur Pascal BROUSSOUX

Banque AGF, représentée par Monsieur Michel CAMPEANU

• *Commissaires aux comptes :*

- Titulaire : FIDEAC SARL  
140 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

- Suppléant : FICOMEX SARL  
35 rue de Ponthieu - 75008 PARIS

## II. Conseil de Surveillance

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

En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés investisseurs privés, la société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres du conseil de surveillance, à ce jour, sont les suivants :

*Président :* M. Bernard LABBE, Directeur de Société en retraite

*Membres :* représentée par Mme Catherine CIBOIT, directeur général de Génération Vie

M. Serge BLANC, cadre de banque

SCI EGOINE, société civile immobilière de gestion représentée par son gérant, M. Maurice JOURNOUD

M. Joseph LE PAVEC, notaire honoraire

M. Alain PIQUEMAL, gestionnaire de patrimoine

COPARC représentée par M. Jean-Pierre QUATRHOMME, membre du directoire de W.FINANCE

M. Jacques TORD, gestionnaire de patrimoine.

M. Bruno CARQUILLAT -Directeur de Société

SCI BPJC, société civile immobilière de gestion représentée par son gérant, M. BONFIL-PRAIRE

## III. Commissaires aux Comptes

Commissaire titulaire : ERNST & YOUNG AUDIT  
Faubourg de l'Arche  
92037 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
représenté par Christian de CHASTELLUX  
(dont le mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008)

Commissaire suppléant : Monsieur Dominique DURET-FERRARI  
4 rue Auber 75002 PARIS  
(dont le mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008)

## IV. Expert immobilier

La valeur des immeubles composant le patrimoine de DISTRIPIERRE 1 est déterminée chaque année par un expert indépendant désigné pour 4 ans par l'Assemblée Générale des associés.

La société FONCIER EXPERTISE 43 boulevard des Capucines à PARIS (75002) représentée par Monsieur Jean-Michel TANGUY - a été renouvelée comme expert immobilier, pour une période de quatre ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005, par l'Assemblée Générale ordinaire des associés en date du 12 juin 2002.

## V. Information

Personne responsable de l'information :

Monsieur Michel CONSTANT  
Secrétaire Général d'IMMOVALOR GESTION  
01.55.27.17.00

## VI. Personnes assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Jean-Philippe KLOTZ  
Président du Conseil d'Administration  
d'IMMOVALOR GESTION  
Et  
Monsieur Alain BOYER CHAMMARD  
Directeur Général d'IMMOVALOR GESTION

Par application des articles L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS a apposé sur la présente note d'information

le visa numéro SCPI n° ..... en date du ..... 2005

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

**IMMOVALOR GESTION**

La société de gestion a reçu l'agrément n°95-08  
délivré le 14/02/1995 par la COB.

Siège Social : 25, rue Louis-Le-Grand 75002 PARIS

Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)