

NOTE D'INFORMATION & STATUTS

—
Pierre Capitalisation



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L 214- 86 et suivants du code monétaire et financier.

Cette société a principalement pour objet l'acquisition, la rénovation et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel. Sa gérance est assurée par une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. Les associés bénéficient des dispositions de l'impôt sur le revenu pour la part de résultat correspondant à leurs droits dans la société.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société, fixée à 15 ans (et après liquidation des actifs qui peut prendre plusieurs années).
- L'avantage fiscal attaché à ce placement concerne uniquement l'impôt sur le revenu et non l'impôt sur les sociétés. Il permet à l'associé de déduire des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € la quote-part des résultats sociaux déficitaires correspondant à ses droits. Le montant de cet avantage dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation sur le revenu global est subordonnée à la conservation des parts souscrites pendant une période minimum de trois ans : soit jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.
- La liquidité du placement est affectée par le régime fiscal qui lui est attaché. En effet, l'imputation des déficits fonciers engendrés par la déduction des dépenses de rénovation au cours de la période précédant la mise en service des immeubles, ne pourra, en cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, bénéficier au cessionnaire. La société ne garantit pas la revente des parts.
- La société n'a pas pour objectif de distribuer des dividendes après la rénovation des immeubles et la mise en location des logements mais de recourir à l'endettement pour financer de nouveaux investissements. Sa capacité d'endettement sera déterminée en fonction du montant des loyers dans le respect de l'équilibre des produits et des charges. La capacité d'endettement de la SCPI ne pourra excéder la limite de 50% des fonds souscrits.
- Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation en 2032 au plus tard. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte donc un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.
- La législation actuelle a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables potentielles réalisées lors de la liquidation de la société le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré l'avantage fiscal mentionné ci-dessus. (voir RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus Values Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société, page 22 de la note d'information). Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faibles, compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte.
- Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital. Ainsi, la rentabilité de PIERRE CAPITALISATION ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non au vu des seuls avantages fiscaux.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
▪ RENSEIGNEMENTS SUR LES ASSOCIÉS FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4
▪ CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	4
▪ POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	4
▪ PROGRAMME DE TRAVAUX	4
▪ DÉFICITS FONCIERS ET RECOURS À L'EMPRUNT – ÉCONOMIE D'IMPÔTS	4
▪ VALORISATION - OBJECTIFS DE PERFORMANCE	4
▪ RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	4
I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS	5
▪ PRIX DE SOUSCRIPTION	5
▪ MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	5
▪ CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	5
▪ JOUISSANCE DES PARTS	5
▪ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC AGRÉMENT	5
▪ GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM	5
II. MODALITÉS DE SORTIE	6
▪ RETRAIT DES ASSOCIÉS	6
▪ MODALITÉS DE CESSIION DE GRÉ À GRÉ	6
▪ CESSIION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	6
III. FRAIS	8
▪ COMMISSION DE SOUSCRIPTION	8
▪ COMMISSION DE GESTION	8
▪ COMMISSION DE CESSIION	8
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	9
▪ RÉGIME DES ASSEMBLÉES	9
▪ RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DÉFICITS FISCAUX	9
▪ DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES ASSOCIÉS	9
▪ MODALITÉS D'INFORMATION	10
V. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	9
▪ REVENUS ET DÉFICITS FONCIERS	9
▪ PRODUITS FINANCIERS	9
▪ PLUS-VALUES	9
▪ TAXES SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES	10
VI. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ	11
▪ LA SOCIÉTÉ	11
▪ ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
▪ CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
▪ COMMISSAIRES AUX COMPTES	11
▪ EXPERT IMMOBILIER	11
▪ INFORMATION	11
▪ RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	11
STATUTS	13

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le groupe Promogere a décidé en octobre 2016 la création de PIERRE CAPITALISATION, SCPI à capital variable dont la vocation est de constituer un patrimoine d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage principalement résidentiel, sur lesquels seront réalisés des travaux de rénovation, entretien, réparation et amélioration, conformément à la réglementation de droit commun des revenus fonciers et en particulier du traitement des déficits fonciers.

Compte tenu des objectifs de la Société de générer dans les premières années des déficits fonciers et de les répartir équitablement entre les associés quelle que soit l'année de souscription, la forme variable du capital a été retenue pour faciliter le flux continu des souscriptions durant la période de collecte qui est envisagée sur 2 voire 3 exercices et permettre l'augmentation du capital social statutaire en fonction de l'amplitude de la collecte annuelle.

C'est pourquoi, il est important de souligner que la faculté de retrait qu'offre la variabilité du capital ne doit pas être comprise dans le cas de PIERRE CAPITALISATION comme un mécanisme assurant une meilleure liquidité à un placement de long terme (voir chapitre Régime fiscal des associés) et qu'il ne sera constitué aucun fonds de remboursement des parts.

La SCPI PIERRE CAPITALISATION est gérée par INTER GESTION, filiale du groupe Promogere spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers réglementés ouverts à l'offre au public.

INTER GESTION est une Société de Gestion de portefeuille titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008. Le capital social de constitution de la société est fixé à 762 600 euros représenté par 930 parts de 820 euros de valeur nominale chacune, augmenté d'une prime d'émission de 120 euros par part et détenues par les associés fondateurs selon la répartition suivante :

LE DÉTENU	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
GERMANO Geoffroy	150	123.000€	141.000€
SALOME Fabienne	25	20.500€	23.500€
GERARD Didier & Virginie	28	22.960€	26.320€
DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	26	21.320€	24.440€
GIBOIRE Serge et Irène	30	24.600€	28.200€
DEVOULON Josette	25	20.500€	23.500€
DUFOUGERAY Françoise	25	20.500€	23.500€
FERAUD Stéphane	30	24.600€	28.200€
GRAUWIN Annick	25	20.500€	23.500€
BOUKHELIFA Mokran	25	20.500€	23.500€
GERMANO Delphine	80	65.600€	75.200€
GUILLOIN Didier et Sandra	25	20.500€	23.500€
DOCKWILLER Joel et Anne-Sophie	26	21.320€	24.440€
MIQUEL Olivier et Marie Pierre	27	22.140€	25.280€
MARDON Cécile	80	65.600€	75.200€
ARCURI Jean-Baptiste	64	52.480€	60.160€
ACCAMBRAY William	51	41.820€	47.940€
NICOLAS Jean-Jacques et Vanida	27	22.140€	25.380€
CASTELAIN Annick	25	20.500€	23.500€
GARABETIAN Jean-Claude et Kareen	25	20.500€	23.500€
BOUILLUT Brigitte	25	20.500€	23.500€
BRENGUES Xavier	32	26.240€	30.080€
THIERY Yves et Pascale	28	22.960€	26.320€
CATTIN Michel	26	21.300€	24.440€
TOTAL DES APPORTS >	930	762.600€	874.200€

Date de souscription par les membres fondateurs : 3 mars 2017

Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Les associés fondateurs ont versés pour chaque part souscrite et intégralement libérée une prime d'émission de 120 euros sur laquelle sera notamment amortie la commission de souscription de 11% TTI.

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire en-deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à 13 940 000 euros, correspondant à l'émission de 17 000 parts de 820 euros de valeur nominale.

Hors fondateurs, l'objectif de collecte représente donc 16 070 parts de 820 euros de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission de 180 euros, soit un total de 16 070 000 euros. Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la société est de 15 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

POLITIQUE D' INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PIERRE CAPITALISATION est fondée sur l'acquisition, la rénovation et la gestion d'immeubles ou parties d'immeubles anciens résidentiels pouvant disposer de locaux d'activités et de parkings.

Sélectionnés pour leur potentiel locatif important, les immeubles seront principalement recherchés dans les zones des centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques, répondant selon l'analyse de la Société de Gestion à des critères d'attractivité tels que le potentiel économique, l'évolution démographique, la création d'entreprises, l'offre d'emploi et la demande locative (Ile de France et grandes agglomérations françaises).

La SCPI privilégiera la localisation des immeubles en centre-ville ou à proximité immédiate.

Le montant des travaux de rénovation devra représenter une fraction significative du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles.

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel de projets de rénovation immobilière conformes à l'objet social qui lui permettra de sélectionner les opérations jugées comme les plus opportunes.

PIERRE CAPITALISATION s'adresse à une clientèle d'investisseurs privés cherchant à bénéficier du déficit foncier généré par les travaux de rénovation des immeubles et de la valorisation du capital investi sur le long terme en contrepartie de la conservation des parts souscrites pendant une période fiscale de détention minimum de trois ans jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

PROGRAMMES DE TRAVAUX

Organisation et contrôle des travaux par un assistant du maître d'ouvrage. Une société d'assistance à maître d'ouvrage appartenant au Groupe Promogere assure le pilotage et le contrôle des opérations de réhabilitation.

Pour chaque programme de travaux, la SCPI fera ainsi appel aux services de cette entité qui l'assistera professionnellement dans toutes les étapes techniques des projets et la sélection, le suivi et le contrôle des intervenants (architecte maître d'œuvre, Architecte des Bâtiments de France, entreprises de travaux, Services d'urbanisme, bureaux de contrôle technique, concessionnaires, etc).

Information des associés sur les conventions passées avec les sociétés

La mission d'assistance à maître d'ouvrage est rémunérée par la SCPI ; cette rémunération constitue avec les travaux et les missions techniques, le budget prévisionnel des dépenses déductibles dans la détermination du prix de revient de l'immeuble pour la SCPI.

Les conventions passées avec PIERRE CAPITALISATION au cours de chaque exercice sont relatées dans le rapport annuel de gestion. Le commissaire aux comptes mentionne dans son rapport spécial les conditions économiques d'intervention de cette société pour chaque opération de réhabilitation (notamment le taux d'honoraires, l'assiette de calcul des honoraires et le montant réglé sur l'exercice écoulé).

Les conventions sont soumises au vote de l'assemblée générale annuelle des associés dans le cadre de conventions visées par l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

DÉFICITS FONCIERS ET RECOURS À L'EMPRUNT

Pendant la période précédant la mise en location des immeubles, le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déduction fiscale de tout ou partie du déficit foncier généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément au droit commun du régime d'imposition des revenus fonciers.

La politique foncière mise en œuvre par la Société devra lui permettre d'atteindre un volume global de travaux de l'ordre de 40 % à 50 % du prix de revient de l'ensemble des investissements.

Au fur et à mesure de la réhabilitation des immeubles, les logements mis en location généreront des loyers.

La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter les produits locatifs à la mise en œuvre d'un ou plusieurs emprunts qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement et corrélativement le montant des travaux de rénovation déductibles.

La capacité d'endettement de la SCPI ne pourra excéder la limite de 50% des fonds souscrits.

Sur la base des taux longs actuels et avec des modalités de remboursement du capital in fine, le recours à l'emprunt permettrait de relever le niveau moyen de déficit foncier qui pourrait atteindre 65% des fonds collectés.

ÉCONOMIE D'IMPÔTS

Conformément aux règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information, le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros.

L'imputation des déficits fonciers réalisés par la société sur les revenus fonciers ou sur le revenu global de l'investisseur n'est pas soumise au plafonnement des « niches fiscales » prévu à l'article 200- O A du Code général des impôts.

Pour un contribuable dont les revenus sont composés de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition de 45% pour un montant au moins égal à la quote-part de déficit foncier qui lui est distribuée chaque année par PIERRE CAPITALISATION, le montant de l'économie d'impôt réalisée devrait représenter 39,32% du montant de la souscription car elle concerne à la fois l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux de 15,5% (voir tableau de simulation plus bas).

Pour un contribuable qui ne dispose pas de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition à 45% pour une part au moins égale à la quote-part de déficit foncier qui lui est distribuée chaque année par PIERRE CAPITALISATION, et dans la limite annuelle de 10 700 euros, le montant de l'économie d'impôt réalisée devrait représenter 29,25% du montant de la souscription.

Simulation pour un investisseur souscrivant 100 parts en 2017 selon deux hypothèses de travaux de rénovation, la première où les travaux atteindraient 60% des fonds souscrits, la seconde 65%, et seraient échelonnés sur une période de 4 ans.

Année de la souscription	Montant de la souscription année N	Hypothèse de Déficit Foncier ⁽¹⁾ 60%	Diminution d'impôts estimée (N+1) TMI + Prélév. Sociaux (60,50%)	Hypothèse de Déficit Foncier ⁽¹⁾ 60%	Diminution d'impôts estimée (N+1) TMI + Prélév. Sociaux (60,50%)
2017	100 000	15 000	-	16 250	-
2018	-	15 000	9 075	16 250	9 831,25
2019	-	15 000	9 075	16 250	9 831,25
2020	-	15 000	9 075	16 250	9 831,25
2021	-	-	9 075	-	9 831,25
Total	100 000	60 000	36 300	65 000	39 325,00
Prix de revient des parts			63 700	-	60 675,00

(1) La déduction des dépenses des travaux pourrait varier en montant et s'échelonner de façon différente sur une durée supérieure à quatre années selon les investissements réalisés par la SCPI et l'avancement des chantiers.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES DE CESSIION

En l'état actuel de la législation, les plus-values potentielles soumises à l'impôt sur le revenu lors de la liquidation de la société sont déterminées par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition des immeubles.

Cette règle d'imposition a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré l'économie d'impôt mentionnée au paragraphe ci-dessus.

Ainsi en cas de plus-value lors de la cession des actifs de la société, une imposition devra être acquittée au moyen d'un prélèvement sur le prix de vente.

Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faibles, compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte. (voir RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus Values Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société, page 22 de la note d'information).

Les simulations figurant page 22 de la présente note illustrent les modalités d'imposition des plus-values en l'état actuel de la législation, abstraction étant faite de l'évolution à long terme des prix immobiliers.

REGLE DE REPARTITION DES DEFICITS FONCIERS

Afin de répartir équitablement entre les associés la totalité des déficits fonciers issus des travaux quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte une règle de répartition qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent et dont le mécanisme est décrit au paragraphe « Traitement fiscal des résultats » à la page 19 de la présente note et reproduit ci-après.

Afin d'assurer une égalité de traitement et de répartir équitablement entre les associés présents à la clôture de chaque exercice la totalité des déficits fonciers issus des travaux lors des premiers exercices sociaux, quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte un mode de calcul qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

L'année « n » étant considérée comme l'année du premier exercice établissant un déficit foncier. La règle de répartition est la suivante :

I. Répartition de la perte comptable / déficit foncier de « n » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n ».

Les associés (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis), auront droit à un pourcentage du déficit foncier « n » proportionnellement à leurs droits.

II. Répartition du déficit foncier de « n+1 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+1 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, soit en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part des pertes sociales lui revenant à concurrence d'une somme qui n'excèdera pas 16% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ; La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

III. Répartition du déficit foncier de « n+2 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+2 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

IV. Répartition du déficit foncier de « n+3 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+3 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

V. Répartition du déficit foncier de « n+4 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+4 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Afin d'assurer la plus grande égalité possible de répartition de déficit foncier cumulé entre les parts, des ajustements pourront être effectués sur le dernier exercice de déficit foncier. Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

En cas de prolongation de la période de souscriptions au delà de n+1, la règle ci-dessus serait homothétiquement transposée.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

SOUSCRIPTION FINANCEE PAR UN EMPRUNT

Le souscripteur peut choisir de financer sa souscription au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, les intérêts qui seront payés ainsi que les frais d'emprunt seront également déductibles de ses revenus fonciers sans limitation de montant ni de durée.

L'économie d'impôt supplémentaire qui en résultera dépendra de ses conditions d'imposition et des conditions de l'emprunt qui lui sera consenti.

VALORISATION - OBJECTIF DE PERFORMANCE

a. Valorisation

L'originalité de PIERRE CAPITALISATION est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation d'immeubles ou biens anciens, principalement situés dans les centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques présentant un potentiel patrimonial et locatif.

La stratégie de localisation géographique et de diversification des investissements s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine sur le long terme. Les perspectives de valorisation sont basées sur la rénovation complète d'immeubles résidentiels en cœur de ville et la recherche d'un taux élevé d'occupation des logements.

b. Objectif de performance

PIERRE CAPITALISATION est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme.

La performance du placement s'apprécie par rapport au capital investi et compte tenu de l'économie fiscale résultant de la déduction des dépenses de rénovation du patrimoine. Le montant de cette économie fiscale dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur.

Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faible compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte (voir RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus-Values Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société, page 22 de la note d'information).

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société.

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

a. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 820 euros de valeur nominale chacune émises en représentation des apports des associés.

b. 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.

c. Prix de souscription

Le prix de souscription est formé de la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

Date d'ouverture au public : Le 26 septembre 2017

L'offre au public est destinée à porter le capital social jusqu'à 13 940 000 euros, capital social statutaire, dans le cadre du capital variable par la souscription continue de 16 070 parts nouvelles représentant un montant nominal de 13 177 400 euros augmenté de 2 892 600 euros de prime d'émission, soit une collecte totale de 16 070 000 euros. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, la Société de Gestion n'envisage pas d'enregistrer de souscription au-delà du 31 décembre 2019.

Prix de souscription d'une part

Nominal : 820 €

Prime d'émission : 180 €

Soit un prix de souscription de 1 000 €.

La commission de souscription s'élevant à 11% TTI est prélevée sur la prime d'émission et versée par la SCPI à la Société de Gestion.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,50% TTI, soit 95 euros par part sociale ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,50% TTI, soit 15 euros par part sociale. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Il ne peut être procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L. 214-93 modifié du Code monétaire et financier, des demandes de retraits non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription de ce dernier sur les registres de la société. La Société de Gestion délivre à chaque associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

a. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet est remis à toute personne désireuse de souscrire les parts de PIERRE CAPITALISATION. Ce dossier comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information du produit visée par l'Autorité des marchés financiers ;
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les modalités de souscription en vigueur.

b. Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré lors de la souscription.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI PIERRE CAPITALISATION.

c. Minimum de souscription

10 parts sociales lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

d. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de PIERRE CAPITALISATION à Paris (75002) - 2, rue de la Paix.

JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts créées. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION EN COURS DE VIE SOCIALE

Conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation 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 est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droit 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.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

1. Capital social statutaire initial :

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 13 940 000 euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins de son montant, soit 2 091 000 euros, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 3 424 200 euros garantissant le remboursement des associés a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 14 mars 2017.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital social maximum de la SCPI PIERRE CAPITALISATION, tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal susmentionné par la Société de Gestion de la SCPI PIERRE CAPITALISATION à l'Autorité des Marchés Financiers et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI PIERRE CAPITALISATION, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI PIERRE CAPITALISATION à la banque :
 - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI PIERRE CAPITALISATION ;
 - de la liste complète des associés avec leurs nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

II. MODALITÉS DE SORTIE

L'Associé qui souhaite céder dispose de deux moyens :

- Remboursement (retrait) des parts demandé à la Société de Gestion.
 - Vente des parts (cession) soit en recherchant lui-même un acquéreur soit par inscription sur le registre des ordres de vente et d'achat.
- La Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

1) RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1 Principe et modalités du retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts qui permet ainsi à la société de racheter les parts aux associés qui en feraient la demande dans la limite des clauses de variabilité du capital fixées par l'article 7 des statuts.

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-36 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

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

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de Gestion selon les modalités suivantes :

- 1) Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription.
- 2) Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de Gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.
- 3) La création et la dotation d'un fond de remboursement sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés.
- 4) Dans le cas où il n'existe pas de souscription et/ou le fond de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois représentent au moins 10% des parts émises, elle 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 toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du code monétaire et financier.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Effet du retrait

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

1.2 Registre des retraits

L'associé qui se retire notifie sa décision à la Société de Gestion par lettre recommandée avec de réception.

Les demandes de retrait sont dès réception inscrites au registre des retraits tenu par la Société de Gestion et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

La Société de Gestion mentionnera, dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

1.3 Pièces à envoyer à la société

L'associé qui en fait la demande devra joindre :

- Copie d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou Passeport),
- Le certificat nominatif de détention de parts en sa possession.

2) CESSIONS DE PARTS

2.1 Dispositions générales

La société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts sont réalisées soit directement par l'associé, soit par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente.

2.2 Agrément

Si l'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la Société de Gestion n'agrée pas l'acheteur 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 ou par un tiers soit avec le consentement du vendeur, par la société en vue d'une réduction de capital.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

2.3 Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- Du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

2.4 Effet de la cession

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.

2.5 Droits d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement fixé à ce jour à 5% du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est payé par l'acheteur.

3) CESSIONS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

3.1 Registre des ordres de vente et d'achat

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.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

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 de l'ordre 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.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le(s) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement.

Modification d'un ordre

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.

3.2 Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles 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 au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Le jour d'établissement du prix d'exécution seront rendus publics le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sur le site internet www.inter-gestion.com

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 l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet www.inter-gestion.com.

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. À limite de prix égale, 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. 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.

Diffusion des informations dans le public

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.inter-gestion.com.

3.3 Mode de transmission des ordres

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires «mandat d'achat», «mandat de vente» ou «modification-annulation» sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

3.4 Couverture des ordres

La Société de Gestion pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la Société de Gestion Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

3.5 Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

3.6 Blocage du marché des parts

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 autre mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

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 et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts

III. FRAIS

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SOUSCRIPTEUR

A. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 11% TTI du prix de souscription.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la Société de Gestion, est prélevée sur la prime d'émission. Elle couvre :

- les frais de collecte exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 9,50% TTI ;
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1,50% TTI.

B. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion.

Elle est égale à 12% TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion, destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

La commission de gestion est réglée au fur et à mesure de l'encaissement des recettes par la société.

La société règle directement les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux et tous les honoraires * Dont commission de recherche foncière de 1,20% TTI. ** Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du CGI.

techniques, d'architecte, de conception, de bureau d'étude, d'avocats, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi que toutes les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les frais d'expertise et de révision comptable (établissement des bilans/comptes de résultats et annexes), les frais de Commissaire aux comptes, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertise immobilière, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les primes d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, les travaux de réparation, d'entretien et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, les honoraires des gérants d'immeubles, des administrateurs de biens et des syndicats de copropriété, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information des associés, les frais de tenue des registres associés, la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société. Ces frais peuvent être significatifs et peser sur le rentabilité de la SCPI.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi), à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

Commission de suivi de la réalisation des travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi de la réalisation des travaux immobiliers. Cette commission est assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux et liquidée au taux de 4,20% TTI.

Commission d'acquisition des actifs

La Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition des actifs. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 2,40% TTI.

Commission de cession des parts

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 450,00 Euros TTI. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2018, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de 4 % TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Pour toutes transmissions de parts par voie de succession, il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier.

Les frais de cession ou de mutation sont à la charge des acquéreurs, donataires ou des ayants droit.

Commission de cession des actifs

La Société de Gestion perçoit une commission de cession des actifs assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée au taux de 6% TTI. Cette commission est perçue par le liquidateur lorsque la Société de Gestion est nommée à cette fonction.

Modalités de paiement

La Société de Gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

A. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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 assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R214-138 du code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- un commissaire aux comptes ;
- le conseil de surveillance ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins la dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

Le lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

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.

Quorum

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

- pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

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

Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

Ordre du jour

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital, et ce conformément à l'article R214-138 II du Code monétaire et financier.

Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à 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 est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. 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 sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes. Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Consultation par correspondance valant assemblée générale

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé par courrier postal ou électronique le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES FISCAUX ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Décision d'affectation

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

Traitement fiscal des résultats

Afin d'assurer une égalité de traitement et de répartir équitablement entre les associés présents à la clôture de chaque exercice la totalité des déficits fonciers issus des travaux lors des premiers exercices sociaux, quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte un mode de calcul qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal

cumulé sensiblement équivalent.

L'année « n » étant considérée comme l'année du premier exercice établissant un déficit foncier. La règle de répartition est la suivante :

I. Répartition de la perte comptable / déficit foncier de « n » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n ».

Les associés (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis), auront droit à un pourcentage du déficit foncier « n » proportionnellement à leurs droits.

II. Répartition du déficit foncier de « n+1 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+1 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, soit en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part des pertes sociales lui revenant à concurrence d'une somme qui n'excèdera pas 16% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

III. Répartition du déficit foncier de « n+2 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+2 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

IV. Répartition du déficit foncier de « n+3 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+3 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition du déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

V. Répartition du déficit foncier de « n+4 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+4 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé du déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Afin d'assurer la plus grande égalité possible de répartition de déficit foncier cumulé entre les parts, des ajustements pourront être effectués sur le dernier exercice de déficit foncier.

Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

En cas de prolongation de la période de souscriptions au delà de n+1, la règle ci-dessus serait homothétiquement transposée.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

Provisions pour gros entretiens

Conformément aux articles 141-22 et suivants du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

C. DISPOSITIONS LÉGALES

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code. Seuls peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de PIERRE CAPITALISATION, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- a dénomination sociale de la société ;
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

d. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information.

Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice social comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

PIERRE CAPITALISATION a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu au code général des impôts. Ce régime permet, sous certaines conditions, de déduire les déficits fonciers du revenu imposable.

Cet avantage fiscal est définitivement acquis au contribuable à condition qu'il conserve les parts souscrites jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de la mise en location du dernier immeuble.

Les précisions ci-après sont établies selon les règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

Le résultat fiscal de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Revenus et déficits fonciers

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du code général des impôts.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible de l'impôt sur le revenu, pour la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société.

L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant des résultats sociaux nets compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.

Le cas échéant, l'associé pourra imputer sa quote-part du déficit réalisé par la société sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

PIERRE CAPITALISATION a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement des mécanismes fiscaux évoqués ci-dessus.

A cette fin, la Société de Gestion calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur ses revenus fonciers et/ou son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel correspondant.

Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ces produits donnent lieu à un prélèvement forfaitaire à la source de 24% pour les intérêts et de 21% pour les dividendes non libératoire. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Cependant, et conformément à l'article 125A-J du Code général des impôts certaines personnes physiques ont la possibilité de demander à être dispensés du prélèvement sur les intérêts, dès lors que le revenu global de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ou 50 000 euros pour les couples mariés ou pacsés soumis à l'imposition commune.

De même l'article 117 quater du Code général des impôts, permet à certaines personnes physiques de demander à être dispensés du prélèvement sur les dividendes, dès lorsque leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieure à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ou 745 000 euros pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Les revenus financiers resteront toutefois dans tous les cas soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuel de 19% au titre de l'impôt sur le revenu et de 15,5% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts la plus-value est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour durée de détention de 6% par an à partir de la sixième année et de 4% la vingt-deuxième, terme auquel la plus-value devient totalement exonérée. L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

Deuxième cas : cession d'immeubles par la société

En l'état actuel de la législation, les plus-values potentielles qui sont soumises à l'impôt lors de la liquidation de la SCPI sont déterminées par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition des immeubles.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif pour durée de détention calculé selon le barème applicable dans le cas de la cession de parts. Il en va de même pour l'exonération au titre des prélèvements sociaux dont l'abattement se calcule selon le même barème ci-dessus.

Si l'on fait abstraction de l'évolution à long terme des prix immobiliers, cette règle d'imposition a pour effet de limiter les plus-values imposables au montant des travaux de rénovation effectués sous déduction des frais d'acquisition des immeubles et d'un abattement pour une durée de détention.

L'impôt sur le revenu serait établi au taux proportionnel de 19% après imputation d'un abattement pour durée de détention de $(15-5) \times 6\% = 60\%$.

Les prélèvements sociaux seraient liquidés au taux global de 15,5% après imputation d'un abattement pour durée de détention de $(15-5) \times 1,65\% = 16,50\%$.

Les frais d'acquisition seraient évalués forfaitairement à 7,50% du prix d'acquisition.

Une taxe grevant les plus values immobilières excédant 50 000 euros serait éventuellement exigible. Le paiement de ces impositions serait effectué par prélèvement sur le prix de vente.

L'exemple sous forme de tableau ci-dessous explicite le régime d'imposition actuellement en vigueur dans le cas d'un immeuble ayant fait l'objet de travaux de rénovation représentant 50% de son prix de revient et cédé par la SCPI après 15 années de détention dans 3 cas de figure : au prix de revient, avec une plus-value de 10%, avec une moins-value de 10%.

La simulation n'a aucune valeur contractuelle et a une portée purement pédagogique. Les résultats qui en découlent constituent une simulation fiscale réalisée sur la base des conditions fiscales en vigueur. Les données saisies et les calculs étant simplifiés, le résultat doit être considéré comme la conclusion indicative d'un outil prévisionnel. L'exactitude de ce résultat ne saurait être équivalente à celle d'une déclaration fiscale officielle et ne peut donc engager la responsabilité de la Société de Gestion.

Années de détention de l'immeuble	15		
IMPÔT SUR LE REVENU			
Prix de cession de l'immeuble(1)	10 000	11 000	9 000
Prix d'acquisition à l'acte%(2)	5 000	5 000	5 000
Dépenses de travaux déduits des revenus fonciers (3)	5 000	5 000	5 000
Prix de revient de l'immeuble (4=2+3)	10 000	10 000	10 000
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acquisition fixé à 7,50%(5)	375	375	375
Majoration forfaitaire du prix d'acquisition pour travaux non déduits fixé à 15% de 5 ans (6)	750	750	750
Prix de revient fiscal de l'immeuble (7=2+5+6)	6 125	6 125	6 125
Montant de la plus-value brute (8=1-7)	3 875	4 875	2 875
Taux de l'abattement pour années de détention (9)	60%	60%	60%
Montant de l'abattement pour années de détention	2 325	2 925	1 725
Montant de la plus value nette imposable à l'impôt sur le revenu au taux de 19% (10=8-9)	1 550	1 950	1 150
Montant de l'impôt sur le revenu A	295	371	219
CONTRIBUTION SUPPLÉMENTAIRE SUR LES PLUS VALUES IMMOBILIÈRES B			
Montant de la taxe à payer (6% de la plus value nette imposable)	93	117	69
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX			
Taux de l'abattement pour durée de détention	16,50%	16,50%	16,50%
Montant de l'abattement pour durée de détention (11)	639	804	474
Montant de la plus value nette imposable aux prélèvements sociaux au taux de 15,50% (12=8-11)	3 236	4 071	2 401
Montant des prélèvements sociaux à payer au taux de 15,50% C	502	631	372
Total des droits à payer: impôt sur le revenu, contribution supplémentaire, prélèvements sociaux (A+B+C)	889	1 118	660
Soit un total de droits (impôt sur le revenu et prélèvement sociaux) rapporté au prix de cession de l'immeuble de :	7,96%	9,10%	6,56%
Soit un total de droits (impôt sur le revenu et prélèvement sociaux) rapporté au montant de la souscription de :	7,08%	8,91%	5,26%
Le cas échéant, la taxe sur les plus-values de plus de 50 000 € porterait ce montant à :	7,91%	9,95%	5,87%

Ce régime d'imposition est bien entendu susceptible de faire l'objet de modifications au cours de la durée de vie de la société.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

L'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificatives pour 2012 a institué une taxe sur les plus-values élevées résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Cette taxe, codifiée à l'article 1609 nonies G du code général des impôts, est due par les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu.

Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables, selon le cas, à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement précité, d'un montant imposable supérieur à 50 000 euros.

Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro.

Le taux de la taxe est fixé à 2% et varie jusqu'à atteindre 6% pour les plus values supérieures à 260 000 euros.

Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 à 110 000 €	3% PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 à 160 000 €	4% PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% PV

VI. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

A. LA SOCIÉTÉ

Dénomination : PIERRE CAPITALISATION

Siège social : 2 rue de la paix - 75002 PARIS

Forme : société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-114 et suivants, les articles L. 214-86 et R.214-155 et suivants du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée : 15 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 827 728 247

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2017.

Capital social statutaire : 13 940 000 €.

B. SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de PIERRE CAPITALISATION est assurée statutairement par une Société de Gestion de portefeuille. Dénomination : INTER GESTION

Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS

Forme : Société anonyme

Capital : 240 000 euros

Immatriculation RCS : PARIS 345 004 436

Agrément A.M.F. : GP-12000008 du 29 février 2012

Objet : La direction et la gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Administration de la société :

- Président du Conseil d'administration : Gilbert Rodriguez

- Membre du Conseil d'administration : Jean-Pierre Duverney-Guichard

- Membre du Conseil d'administration : Jean-François Talon

Direction de la société :

- Président directeur général : Gilbert Rodriguez

- Directeur général délégué : Jean-François Talon

C. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a une mission de contrôle de la gestion annuelle de la Société. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport de synthèse dans lequel il rend compte de l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions soumis à l'approbation des associés. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il ne prend aucune part à la gestion et à l'administration de la Société ni ne communique individuellement avec les associés.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Le conseil de surveillance de la Société sera composé de 7 membres.

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres sont choisis parmi les associés fondateurs. Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 7 février 2017.

Monsieur	Geoffroy	GERMANO	Propriétaire de 150 parts
Madame	Fabienne	SALOME	Propriétaire de 25 parts
Monsieur	Serge	GIBOIRE	Propriétaire de 30 parts
Madame	Annick	GRAUWIN	Propriétaire de 25 parts
Monsieur	Mokran	BOUKHELIFA	Propriétaire de 25 parts
Madame	Annick	CASTELAIN	Propriétaire de 25 parts
Madame	Brigitte	BOUILLUT	Propriétaire de 25 parts

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF.

D. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Commissaire aux comptes titulaire :

GBA AUDIT ET FINANCE SA Représentée par Monsieur Xavier Lecaron Société inscrite à la compagnie régionale de Paris – 10 rue du docteur Finlay 75015 PARIS

Commissaire aux comptes suppléant :

SEREC Audit – 70 bis rue Mademoiselle – 75015 Paris

E. EXPERT IMMOBILIER

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 7 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

F. DÉPOSITAIRE

La société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI.

G. INFORMATION

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Madame Marie Coutard Bonnin

2 rue de la Paix - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52

email : marie.coutard@inter-gestion.com

H. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont : INTER GESTION représentée par Gilbert Rodriguez Président et Jean-François Talon Directeur général délégué.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 17-40 en date 10 octobre 2017.

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.

STATUTS

FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1

FORME

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R.214-157 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2

OBJET

La société a pour objet l'acquisition, la rénovation et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage principal d'habitation.

Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 3

DÉNOMINATION

La société a pour dénomination "PIERRE CAPITALISATION".

ARTICLE 4

SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 rue de la Paix Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des Associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5

DURÉE

La durée de la société est fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL INITIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par les apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante deux mille six cents Euros (762 600 euros). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 111 600 euros. Le capital social est divisé en neuf cent trente (930) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cent vingt Euros (820 euros) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

LE DÉTENU	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
GERMANO Geoffroy	150	123.000€	141.000€
SALOME Fabienne	25	20.500€	23.500€
GERARD Didier & Virginie	28	22.960€	26.320€
DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	26	21.320€	24.440€
GIBOIRE Serge et Irène	30	24.600€	28.200€
DEVOULON Josette	25	20.500€	23.500€
DUFOUTERAY Françoise	25	20.500€	23.500€
FERAUD Stéphane	30	24.600€	28.200€
GRAUWIN Annick	25	20.500€	23.500€
BOUKHELIFA Mokran	25	20.500€	23.500€
GERMANO Delphine	80	65.600€	75.200€
GUILLON Didier et Sandra	25	20.500€	23.500€
DOCKWILLER Joel et Anne-Sophie	26	21.320€	24.440€
MIQUEL Olivier et Marie Pierre	27	22.140€	25.280€
MARDON Cécile	80	65.600€	75.200€
ARCURI Jean-Baptiste	64	52.480€	60.160€
ACCAMBRAJ William	51	41.820€	47.940€
NICOLAS Jean-Jacques et Vanida	27	22.140€	25.380€
CASTELAIN Annick	25	20.500€	23.500€
GARABETIAN Jean-Claude et Kareen	25	20.500€	23.500€
BOUILLUT Brigitte	25	20.500€	23.500€
BRENGUES Xavier	32	26.240€	30.080€
THIERY Yves et Pascale	28	22.960€	26.320€
CATTIN Michel	26	21.300€	24.440€
TOTAL DES APPORTS >	930	762.600€	874.200€

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à treize millions neuf cent quarante mille euros (13 940 000 euros). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 7

VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite. Le capital effectif sera susceptible d'augmenter ou de diminuer par les versements successifs ou les retraits d'associés, à l'issue du premier exercice social et des exercices suivants.

Le capital effectif de la société ne pourra pas tomber par suite de retraits en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le capital minimum légal des SCPI.
- Une somme égale à 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé.
- 10% du capital social statutaire

Au cas où les demandes de retrait seraient supérieures aux possibilités offertes par la clause de variabilité, les retraits s'effectueront par ordre chronologique de réception des offres par la Société de Gestion, les demandes non satisfaites restant en attente jusqu'à ce que la clause de variabilité puisse de nouveau jouer.

La Société de Gestion pourra constituer, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserve, au plus égal à 5% des fonds propres, qui permettra de faire face aux demandes de retraits des associés.

Ce fonds de réserve devra être placé en privilégiant la sécurité du capital.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant qu'il existe sur le registre prévu par l'article 422-218 de Règlement général de l'AMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

ARTICLE 8

SOUSCRIPTION - LIBÉRATION DES PARTS

La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 10 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

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

La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :

- Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
- Préserver les droits des associés anciens par son évolution.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 9

REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1 - Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par la Société de Gestion dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

À 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 un délai d'un mois à compter de la date de réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée,

avec demande d'accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois, à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si la Société de Gestion n'agrée pas l'acheteur 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 vendeur par la société, en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci est fixé, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.

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.

Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

2 - Transmission par décès

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.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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 lesdites qualités.

ARTICLE 11

RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 10, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société de Gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 7 des statuts.

La demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion est accompagnée des attestations éventuelles représentatives de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

VALEUR DE RETRAIT

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :

1 - En période de collecte

a) il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur).

b) face aux dernières demandes de retraits enregistrées il n'existe pas, en contrepartie, de demandes de souscriptions, mais la gérance dispose de liquidités suffisantes pour les satisfaire, en particulier au moyen du fonds de réserve constitué : dans ce cas, le prix de retrait est calculé à partir de la valeur de réalisation en vigueur. Cette valeur, qui résulte de l'inventaire du patrimoine immobilier ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée dans le rapport annuel.

2 - Une fois le capital social statuaire atteint

c) Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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 toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, la valeur de retrait sera diminuée de toutes charges ou frais, notamment des honoraires de la Société de Gestion pour frais de vente, des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et tout autre charge qui pourraient être mis à la charge de la société du fait du retrait, dans les limites réglementaires.

Délai de remboursement

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un mois suivant la réception par la Société de Gestion des documents énumérés ci-dessus.

Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.

Cession ou retrait partiel

En cas de cession partielle des parts ou de retrait d'un associé, l'associé devra rester propriétaire d'au moins dix parts. De même, l'acheteur devra être ou devenir propriétaire d'un minimum de deux parts.

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement notifié par acte extrajudiciaire. L'acte de nantissement doit être publié au Registre du Commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti. Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la Société de Gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires. Le consentement donné par la Société de Gestion emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 12

DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les indivisaires 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 pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 13

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

ARTICLE 14

RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ & INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 15

NOMINATION DE LA Société de Gestion

La Société est administrée par la Société de Gestion, INTER GESTION, société anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 euros) dont le siège social est à PARIS 2^e, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 345 004 436.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par la 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 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

a) Administration et exploitation de la SCPI

- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par les articles 8 et 10 ci-dessus ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des investissements ;
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela

s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat ;

- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux ;
- Elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quels qu'ils soient ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
 - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
 - Tous comptes courants postaux.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse, et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes ;
- Elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise, et consent toute délégation ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leurs ordres du jour ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

- Elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter les prix ;
- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) et/ou ASL (Association Syndicale Libre) ou tout organisme ou administration ;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'il estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés ;
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés ;
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17

DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de Gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, 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 de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18

AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux et tous les honoraires techniques, d'architecte, de conception, de bureau d'étude, d'avocats, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi que toutes les autres dépenses, et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les frais d'expertise et de révision comptable, les frais de Commissaire aux comptes, les honoraires du dépositaire, les frais d'expertise immobilière, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les primes d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation, d'entretien et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, les honoraires des gérants d'immeubles, des administrateurs de biens et des syndicats de copropriété, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information des associés, les frais de tenue des registres associés, la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi), à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

En ce qui concerne la cotisation à l'ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 19

REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 11 % TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de Gestion au fur et à mesure des souscriptions, qui couvre :
 - Les frais de collecte et de prospection des capitaux exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public, à hauteur de 9,50% TTI.
 - Les frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,50% TTI.
- Une commission de gestion annuelle égale à 12% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion, destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

La commission de gestion est réglée au fur et à mesure de l'encaissement des recettes par la société.

- Une commission d'acquisition des actifs assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 2,40% TTI ;
- Une commission de suivi de la réalisation des travaux et assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux, liquidée au taux de 4,20% TTI ;
- Une commission de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 450,00 euros TTI. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2017, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Pour toutes transmissions de parts par voie de succession, il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier.

Les frais de cessions ou de mutation sont à la charge des acquéreurs, donataires ou des ayants droit.

- Une commission de cession des actifs au taux de 6% TTI. Cette commission est perçue par la Société de Gestion lorsque celle-ci est désignée en qualité de liquidateur. La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 20

CONSEIL DE SURVEILLANCE

I - Mission

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée ordinaire des associés. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Le conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose

d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de Gestion.

Il s'abstient de tout acte de direction, d'administration ou de gestion.

Il ne peut communiquer directement avec les associés.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir au remplacement de cette dernière.

II - Composition

Le conseil de surveillance est composé de sept associés désignés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.

Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Il est renouvelable.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède dans les meilleurs délais à un appel de candidature et à la convocation d'une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat du ou des membres ainsi nommés expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

III - Délibération

Le conseil de surveillance nomme un président choisi parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige sur la convocation soit de son 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 désigné dans la convocation.

En cas d'absence du président, le conseil désigne celui de ses membres qui préside la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de Gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.

Les membres absents peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut accepter plus de deux mandats de représentation.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du président de séance est prépondérante.

Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance et un autre membre du conseil.

Les procès verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société. Les copies ou extraits à produire sont certifiés soit par le président ou par deux membres du conseil soit par la Société de Gestion.

IV - Rémunération

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de Gestion.

La somme allouée est répartie entre les membres du conseil par la Société de Gestion.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

V - Règlement intérieur

Un règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale des associés précise notamment les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les plafonds de remboursement des frais de déplacement.

Toute modification du règlement intérieur est soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

VI - Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

ARTICLE 21

EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par la Société de Gestion après acceptation par l'Assemblée Générale Ordinaire

pour 5 ans conformément à l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de Gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 22

COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Ont été nommés :

Titulaire : GBA Audit & Finance Sa
représentée par Xavier Lecaron
Société inscrite à la compagnie régionale de Paris
10 rue du docteur Finlay - 75015 Paris

Suppléant : SEREC Audit
Inscrit à la compagnie régionale de Paris
70 bis rue Mademoiselle - 75015 Paris

ARTICLE 23

DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L. 214-24-4 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 24

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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 assemblées sont qualifiées "d'ordinaire" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-

verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant 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.

ARTICLE 25

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 26

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 27

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par courrier postal ou électronique 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 connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les

conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède 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.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

ARTICLE 28

COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 29

EXERCICE SOCIAL

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

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2017.

ARTICLE 30

ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 31

AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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 mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de

répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

Afin d'assurer une égalité de traitement et de répartir équitablement entre les associés présents à la clôture de chaque exercice la totalité des déficits fonciers issus des travaux lors des premiers exercices sociaux, quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte un mode de calcul qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

L'année « n » étant considérée comme l'année du premier exercice établissant un déficit foncier. La règle de répartition est la suivante :

I. Répartition du déficit foncier de « n » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n ».

Les associés (quelle que soient les modalités d'imposition auxquelles ils sont soumis), auront droit à un pourcentage du déficit foncier « n » proportionnellement à leurs droits.

II. Répartition du déficit foncier de « n+1 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+1 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part du déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui n'excèdera pas 16% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

III. Répartition du déficit foncier de « n+2 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+2 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 32% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

IV. Répartition du déficit foncier de « n+3 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+3 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts, en commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 48% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

V. Répartition du déficit foncier de « n+4 » entre les associés présents à la clôture de l'exercice « n+4 ».

La répartition est effectuée dans l'ordre inversement chronologique d'année de souscription des parts commençant d'abord par attribuer les pourcentages de déficit foncier aux parts « n+1 ».

La part « n+1 » supportera d'abord une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

La part « n » supportera ensuite une quote-part de déficit foncier lui revenant à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé de déficit foncier supporté par elle au titre des exercices clos depuis sa création n'excèdera pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

Afin d'assurer la plus grande égalité possible de répartition de déficit foncier cumulé

entre les parts, des ajustements pourront être effectués sur le dernier exercice de déficit foncier.

Si, une fois opérée cette répartition de déficit foncier, il demeurerait un solde, le supplément éventuel serait réparti de façon égalitaire entre toutes les parts.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 32 DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 33 LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint si l'assemblée générale le juge utile un ou plusieurs liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à la rémunération prévue à l'article 19 ci-dessus.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est 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 au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

CONTESTATIONS

ARTICLE 34 CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 35 ÉLECTION DE DOMICILE

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

INTER GESTION

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •
Société de Gestion de portefeuille - Agrément AMF N° GP 12000008 du 29
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément
COB devenu AMF n° SCPI 95-09 du 14 février 1995



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE