

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : PAREF Gestion 8 rue Auber 75009 PARIS Tél 01 40 29 86 86 Fax 01 40 29 86 87
Agrément AMF GP-08000011 du 19-2-2008 – E-mail : gestion@paref.com – site internet : www.paref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

**ACTUALISATION EN DATE DE MARS 2014 DE LA NOTE
D'INFORMATION AYANT RECU LE NUMERO 05-32 LE 20 SEPTEMBRE 2005**

PREAMBULE

Conformément à l'article L. 214-84-3 du Code monétaire et financier, la société de gestion informe les associés du régime des organismes de placement collectif immobilier à compter de la publication de l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des OPCI et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L. 214-84-2 pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime.

L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques distinctes : le FPI (Fond de Placement Immobilier) et la SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), qui bénéficient de deux régimes fiscaux distincts :

- les détenteurs de parts de FPI sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers, mais seuls les revenus distribués sont taxés contrairement à la situation présente,
- les détenteurs de parts de SPPICAV sont soumis à la fiscalité des revenus et des plus-values de valeurs mobilières (régime des actions de sociétés).

L'actif de l'OPCI doit être composé, à concurrence d'au moins 60 %, d'actifs immobiliers. Par ailleurs, pour assurer la liquidité des parts ou des actions, l'actif de l'OPCI doit comprendre, à concurrence d'au moins 10 %, des liquidités ou des instruments financiers à caractère liquide.

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier (soit jusqu'au 14 mai 2012), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier. Cette assemblée décide de la transformation éventuelle et opte, le cas échéant, pour l'une des deux formes de l'organisme de placement collectif immobilier (FPI ou SPPICAV) qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation.

NON TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCI

L'assemblée générale mixte du 11 mai 2011, connaissance prise du rapport établi par le conseil de surveillance et la société de gestion en application de l'article L 284-84-2 et L 284-84-3 du Code monétaire et financier et l'article 422-46-1 du règlement général de l'AMF, a décidé de ne pas transformer la SCPI en OPCI de forme SPPICAV ou FPI.

PRIX DE LA PART

A compter du 1er mars 2014, le prix de souscription est porté à 1 289 € et reste inchangé au 1er avril jusqu'à nouvel avis.

Valeur nominale : 220 € et Prime d'émission : 1 069 € dont 8,29 % HT de commission de souscription, soit 106,86 € HT (128,23 € TTC).

Au 1er avril : Valeur nominale : 220 € et Prime d'émission : 1 069 € dont 8,29 % HT de commission de souscription, soit 106,86 € HT (128,23 € TTC).

Au 1er mars 2014, le prix de retrait compensé est fixé à 1 160,74 €, soit 90,05 % du prix de souscription, et évoluant corrélativement au prix de souscription.

Toutes les autres conditions de souscription sont inchangées. Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

A compter du 1er mars 2014, le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 1 040 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de 10 %.

Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

La note d'information a reçu le visa AMF n°05-32 en date du 20 septembre 2005. Elle sera adressée à toute personne qui en fera la demande à la société avec son actualisation en vigueur.



MISE A JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS

PIERRE 48 est gérée par PAREF GESTION (ex Sopargem), SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP—0800011. PAREF GESTION dont le Directeur Général est Thierry GAIFFE est une filiale à 99,9% de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Alain Perrollaz, Président du Directoire, depuis le 11 mai 2011.

CHAPITRE I — CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

2 — CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Date d'entrée en jouissance : A compter du 1er juin 2012, la date d'entrée en jouissance passe au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société (au lieu du 2ème mois) pour tenir compte des délais d'investissement des nouvelles souscriptions.

CHAPITRE II — MODALITÉS DE SORTIE

2 - RETRAITS

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, étant observé que la revente des parts n'est pas garantie. Conformément à l'article 7 des statuts, trois cas peuvent se présenter :

a) les souscriptions excèdent les retraits : la société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au *prix de souscription* en vigueur, diminué de la commission de souscription. Ce prix, qui varie tous les mois, est indiqué sur le bulletin trimestriel. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) les retraits excèdent les souscriptions : le retrait n'a pu avoir lieu au bout d'un mois : la société de gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de 10 %.

c) Fonds de remboursement : L'assemblée générale du 14 mai 2008 a porté le montant du fonds à 5 millions d'euros.

CHAPITRE III — FRAIS

- **retrait et cession :** la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts. Précisons en outre que les retraits ne donnent pas lieu à paiement de droit d'enregistrement, conformément à la législation fiscale en vigueur. Le droit d'enregistrement s'applique en revanche aux cessions au taux actuel de 5%.

CHAPITRE IV — FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

5 - RÉGIME FISCAL

b) Imposition des revenus des résidents

A compter du 1er janvier 2012, le taux du prélèvement libératoire, hors prélèvements sociaux, est porté à 24%. Les contributions sociales applicables à ces revenus financiers (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux de 15,5% (depuis le 1er juillet 2012) sont retenues à la source pour les associés résidents fiscaux français soumis à l'IR.

c) Imposition des plus-values des résidents

Pour les personnes physiques, les cessions de parts de SCPI n'entrent pas dans les seuils applicables aux valeurs mobilières et sont assimilées à des cessions d'immeubles. Elles sont imposables en tant que plus-values immobilières au taux proportionnel de 19% et assujetties aux prélèvements sociaux de 15,5% depuis le 1er juillet 2012, soit un taux d'imposition global de 34,50%.

La fiscalité sur les plus-values immobilières a changé depuis le 1er septembre 2013. Un abattement pour durée de détention fixé à 6% par an au-delà de la 5ème année de détention, 4% par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

d) Associés résidant hors de France

La loi de finance rectificative du 16 août 2012 a assujetti les personnes physiques non-résidentes aux prélèvements sociaux sur les revenus fonciers à compter du 1/1/2012. Ces prélèvements seront à régler directement par les intéressés (par voie de rôle N° 2042).

CHAPITRE V — ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

Capital statuaire : 110 000 000 € divisé en 500.000 parts de 220 €
Capital effectif au 31 décembre 2013 : 52 609 480 €

2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION

Désignation : "PAREF GESTION" (ex Sopargem), SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP—08000011

Date de création : 20 décembre 1990

Objet social : La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers et notamment l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, la gestion de sociétés foncières et immobilières, la gestion et la transaction immobilières, et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens.

Siège social : 8 rue Auber, 75009 PARIS

Nationalité : française

Registre du Commerce : 380 373 753 RCS Paris

Conseil d'administration :
Président : M. Roland FISZEL

Administrateur :
PAREF SA, représentée par M. Alain PERROLLAZ
SCI PARUS, représentée par M. Alain PERROLLAZ

Directeur Général : Thierry GAIFFE

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil au 11 mai 2012 :

Président : M. Jean-François GUTHMANN, Président de l'OSE

Membres : APICIL, représenté par M. Franck DERELI, Hervé BARGAIN, Cadre informaticien, CARMF, représentée par M. Henri CHAFFIOTTE, Michel de CHAUVIGNY de BLOT, Conseiller en gestion de patrimoine, Bertrand de GELOES d'ELSOO, Dirigeant de société, Jean-Paul DELBOS, Ingénieur civil des Mines, Guy FAUCHON, Ancien expert-comptable et commissaire aux comptes, Arnaud GROMEZ, Notaire et Secrétaire du Conseil de surveillance.

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi et aux statuts, ont été nommés par l'assemblée générale du 13 mai 2009 pour six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par M. Jean-François CHATEL,

Suppléant : M. Yves NICOLAS, même adresse.

5—EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de Foncier Expertise est renouvelé en tant qu'expert immobilier pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

MISE A JOUR DES STATUTS

Article 7—Augmentation et réduction du capital social

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

Article 18 — Conseil de surveillance

1/ Nomination

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 9 au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

5/ Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du conseil de surveillance, des réunions du comité d'investissement, des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée ordinaire.

En application de l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe à :

- 300 € par déplacement le plafond de remboursement sur justificatifs des frais réels exposés par les membres du conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du conseil et, le cas échéant, pour remplir les missions prévues aux statuts,
- 300 € par réunion les jetons de présence aux réunions du conseil,
- 300 € par réunion les jetons de présence aux réunions du comité d'investissement,
- 500 € par an les jetons de présence des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement.

Ces montants resteront en vigueur jusqu'à modification par une nouvelle résolution votée en assemblée générale ordinaire.

INFORMATION

La personne assurant la responsabilité de l'information est M. Thierry GAIFFE, Directeur Général de PAREF GESTION, Tél. 01 40 29 86 86, Fax 01 40 29 86 87.

LA SOCIETE DE GESTION