



PIERRE INVESTISSEMENT 7

Société Civile de Placement Immobilier

2 rue de la Paix

75002 PARIS

NOTE D'INFORMATION

&

STATUTS

NOTE D'INFORMATION

NOTE D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 7

SOMMAIRE

■	NOTICE D'INFORMATION	
	INTRODUCTION	4
	Facteurs de risques	
	Préambule	
	Renseignements sur les fondateurs	
	Politique d'investissement	
	Programmes de travaux	
	Objectif de rentabilité	
	Capital social initial	
	Variabilité du capital	
	Engagement de conservation des titres	
	Responsabilité des associés	
	Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum	
■	I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	9
	Parts sociales	
	Modalités de calcul du prix de souscription	
	Modalités de souscription et de versement	
	Date d'entrée en jouissance	
	Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public	
	Agrément	
■	II. MODALITES DE SORTIE	12
	Modalités de retrait	
	Cession de gré à gré	
	Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L214-59 du Comofi	
■	III. FRAIS	17
	Rémunération de la société de gestion	
■	IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	18
	Régime des assemblées	
	Répartition des bénéfices et déficits fiscaux	
	Dispositions destinées à protéger les associés	
	Régime fiscal des associés	
	Modalités d'information	
■	V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	23
	La société	
	Administration de la société	
	Conseil de surveillance	
	Commissaires aux Comptes	
	Expert Immobilier	
	Information	
	Responsabilité de la note d'information	

NOTICE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT

INTRODUCTION

FACTEURS DE RIQUES

" Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 6 au § « Objectif de rentabilité » et page 20 au § « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la mise en location, par la SCPI, du dernier des immeubles acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription.
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. LA SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Le capital investi n'est pas garanti.

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal ainsi que la limite générale de réductions d'impôts fixée à 20 000 euros plus 8% du revenu imposable par contribuable et par an. Le souscripteur devra donc s'assurer avant toute souscription que ce produit correspond à sa situation fiscale.

La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du 1^{er} semestre 2014, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et la réhabilitation des immeubles

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue de la société, lors de la dissolution et de la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi".

Préambule

Le produit SCPI est appelé à évoluer dans les prochaines années et les associés auront à se prononcer d'ici le 16 mai 2012 sur la transformation ou non de leur société en organisme de placement collectif immobilier dit O.P.C.I.

Les organismes de placement collectif immobilier peuvent prendre soit la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier. Les OPCVI ont l'obligation de placer une partie de leurs actifs en valeurs mobilières afin d'assurer la liquidité du produit. Ces deux véhicules d'investissement se distinguent par le régime fiscal applicable, la SPICAV étant soumise à la fiscalité des dividendes d'actions et le FPI à la fiscalité des revenus fonciers. Cependant, les SCPI qui conserveront leur forme juridique pourront procéder à des augmentations de capital et poursuivre l'émission de parts nouvelles.

• RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société civile de placement immobilier, Pierre Investissement 7, est une SCPI Malraux à capital variable créée sous l'impulsion du Groupe Promogere spécialiste en matière d'opérations de réhabilitation immobilière. Elle est gérée par la société Inter Gestion, filiale détentrice de l'agrément COB (devenue A.M.F) de société de gestion de SCPI n° SCPI 95-09 du 14 février 1995.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 a été créée en novembre 2010 avec la participation d'investisseurs privés, personnes physiques clientes d'établissements financiers ou de sociétés de gestion de patrimoine partenaires du Groupe Promogere pour la commercialisation des SCPI.

• POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PIERRE INVESTISSEMENT 7 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du code général des impôts modifié par la loi du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009.

La SCPI privilégiera l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier, ancien, dégradé, délimité, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ouvrant droit à la réduction d'impôt majorée au taux de 40%.

En respectant les contraintes réglementaires d'affectation de 65% minimum de la souscription au financement des dépenses de restauration pendant les premières années de constitution du patrimoine, la SCPI permettra aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôts égale à 40% de 65% de leur souscription et imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre ville dans les grandes agglomérations régionales, principalement dans les villes, où la demande locative est positive et les perspectives de valorisation à long terme suffisamment significatives (activité économique, tendances démographiques et migratoires entre autres critères).

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 s'engagera, conformément au dispositif Malraux, à louer non meublée à titre de résidence principale pendant neuf années à compter de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que pendant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI qui ne disposera d'aucun revenu autre que les produits financiers issus de la trésorerie placée emploiera les fonds provenant des souscriptions à l'acquisition des immeubles et aux travaux de restauration ou de transformation.

Ce n'est donc qu'après une période de 2 à 3 années que les immeubles rénovés seront loués et devront générer des loyers. La SCPI pourra alors soumettre aux associés la mise en œuvre d'une politique de

distribution de revenus. La première distribution de revenus peut raisonnablement être envisagée à compter du 1^{er} semestre 2014, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et la réhabilitation des immeubles

La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, la SCPI entrera en phase de dissolution et l'ensemble du patrimoine fera l'objet d'un programme de revente. Le produit de la vente, après remboursement des emprunts contractés par la société, sera réparti entre les associés au prorata de leurs droits.

. PROGRAMMES DE TRAVAUX

Organisation, contrôle des travaux par un maître d'ouvrage délégué

Les dirigeants de la société de gestion ont créé une société de maîtrise d'ouvrage déléguée ad hoc, la S.A.S. Actigere, composée de trois agences basées à Lyon (Sud), Valenciennes (Nord) et Saumur (Ouest), pour assurer un contrôle constant 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 de Bâtiments de France, services d'urbanisme, bureaux de contrôle technique, entreprises de travaux).

La mission du maître d'ouvrage délégué constitue avec les travaux et les missions techniques, le budget prévisionnel des dépenses déductibles qui détermine avec le coût d'acquisition le prix de revient de l'immeuble pour la SCPI. La société de gestion veillera à ce que le prix de revient de chaque opération soit comparable au prix du marché d'un programme neuf équivalent.

Information des associés sur les conventions passées avec les sociétés

Les missions de conception et d'assistance à maître d'ouvrage seront rémunérées par la SCPI ; ces sociétés appartenant au groupe Promogère contrôlé par la direction de la société de gestion, les conventions passées avec Pierre Investissement 7 au cours de chaque exercice seront relatées dans le rapport d'activité annuel et dans le rapport du conseil de surveillance.

Le commissaire aux comptes mentionnera dans son rapport spécial les conditions économiques d'intervention de ces sociétés 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 seront 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.

. OBJECTIFS DE RENTABILITE

PIERRE INVESTISSEMENT 7 est un placement soumis aux longs cycles de l'immobilier. La performance ne peut en conséquence s'apprécier que sur le long terme et le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société jusqu'à la dissolution prévue par les statuts-

a. Réduction d'impôts Malraux et déficits fonciers

Pendant les premières années de son investissement, l'associé de PIERRE INVESTISSEMENT 7 trouvera son intérêt dans la réduction d'impôts calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représenteront 65% de la souscription et dans la limite

annuelle de 100 000 euros par associé. La réduction d'impôts calculée au taux de 40 % sera imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Exemples de réduction d'impôts et de prix de revient de la souscription

Nombre de parts	Montant souscrit année n	Calcul de la réduction d'impôts		Réduction d'impôts en n+1	Prix de revient
		%	Montant	40%	
2	16 000	65%	10 400	4 160	11 840
5	40 000	65%	26 000	10 400	29 600
15	120 000	65%	78 000	31 200	88 800
20	160 000	65%	104 000*	40 000	120 000

* plafonnés à 100 000 euros

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafond de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal ainsi que la limite générale des réductions d'impôts fixée à 20 000 euros plus 8 % du revenu imposable par contribuable et par an.

b. Revenus potentiels

Au cours de cette seconde période, les associés pourront percevoir un dividende trimestriel provenant des loyers issus de la mise en location et de l'exploitation des logements du patrimoine de la SCPI, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

De fait, la première distribution de revenus est envisagée au terme de la troisième année suivant la souscription.

c. Intérêts d'emprunt

Les intérêts d'emprunts contractés pour le financement de l'acquisition des parts sont déductibles des revenus fonciers. En l'absence de distribution de revenus les premières années, les intérêts d'emprunts sont imputables sur les autres revenus fonciers.

d. Valorisation

La politique d'investissement de PIERRE INVESTISSEMENT 7 est axée sur la réhabilitation de bâtiments situés dans les centres historiques de grandes villes. Les travaux seront réalisés selon des critères de qualité et de valorisation du patrimoine.

La stratégie de localisation géographique et de diversification des investissements s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine sur le long terme. Elle a pour objectif de suivre l'évolution du marché immobilier d'habitation qui est soumise à de longs cycles de hausse et de baisse.

Ce n'est donc qu'au terme d'une durée de 15 ans que la SCPI entrera dans la phase de dissolution prévue par ses statuts et que sera programmée la revente des immeubles constituant son patrimoine.

. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 883 200 Euros se décomposant en 138 parts de 6 400 € de valeur nominale détenues par diverses personnes physiques à titre individuel se répartissant comme ci-après :

ASSOCIÉS	PARTS	CAPITAL	CAPITALISATION
Monsieur CATTIN Michel	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur ROSSI Jean-Pierre	5	32 000 €	38 000 €
Monsieur TELLARINI Franco	2	12 800 €	15 200 €
Madame SAURA Marie-Christine	13	83 200 €	98 800 €
Monsieur MAUFFREY Michel	7	44 800 €	53 200 €
Monsieur PAYAFAR Alireza	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur SERRANO Antoine	16	102 400 €	121 600 €
Madame GUERRA Nelly	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur RENARD Christophe	2	12 800 €	15 200 €
Madame BELTRAND Eric	13	83 200 €	98 800 €
Monsieur FAIVRE Didier	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur DI FRANZ Ludovic	6	38 400 €	45 600 €
Monsieur DUCOS Jean-Michel	5	32 000 €	38 000 €
Monsieur CINTRAT Laurent	16	102 400 €	121 600 €
Madame ORTEGA Anais	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur HILAIRE David	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur VILOVAR Camille	11	70 400 €	83 600 €
Monsieur STIEDEL Nicolas	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur DERREUX Michel	11	70 400 €	83 600 €
Monsieur GUILLOU Jean	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur LE ROUX Aymeric	11	70 400 €	83 600 €
TOTAL DES APPORTS	138	883 200 €	1 048 800 €

Date de souscription par les fondateurs le 2 novembre 2010.

Les associés fondateurs ont versé en sus de leur apport au capital une prime d'émission de 1 200 Euros par part.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

. VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 6 des statuts de la société prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 25 600 000 Euros correspondant à 4 000 parts au nominal de 6 400 Euros, au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

La société de gestion constatera et arrêtera annuellement le montant de capital souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements intervenus au titre de la variabilité au cours du trimestre précédent.

L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et le cas échéant de fixer un nouveau montant de capital maximum, ou de procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder selon le droit

commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'AMF.

. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée de neuf ans à compter de la souscription.

Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, les ordres de cession devraient être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société jusqu'au moment de la revente des immeubles.

. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

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

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 25 600 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 840 000 Euros dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'était pas satisfait à cette obligation, la société serait dissoute et les associés seraient remboursés intégralement du montant de leur souscription. Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux termes de l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la banque BNP PARIBAS le 03 décembre 2010 pour un montant de 3 840 000 Euros

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1 PARTS SOCIALES

. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 6 400 Euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de chaque part une prime d'émission.

. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion

peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

2 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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 : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

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

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

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

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-78 du Code monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution 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.

3 MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

. Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- . Les statuts de la société,
- . La note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
- . Le dernier rapport annuel dès sa parution,
- . Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
- . Un bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

. 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 dès la souscription.

. Minimum de souscription

2 parts lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

. Maximum de souscription

20 parts.

. Minimum de détention

2 parts en cas de cession partielle.

. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de gestion au siège de PIERRE INVESTISSEMENT 7 au 2 rue de la Paix à Paris 75002.

4 DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

Les premiers loyers n'intervenant qu'après occupation effective des premiers locaux, le droit à dividendes est prévu à l'issue d'un délai de 3 ans.

5 CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

. Date d'ouverture : le 21 décembre 2010

. Prix de souscription d'une part

- Valeur nominale :	6 400 €
- Prime d'émission :	<u>1 600 €</u>
	8 000 €

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais

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 L.214-59 du Comofi modifié, des demandes de retrait non satisfaites, à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de gestion une commission de souscription de 12,00 % HT (14,352 % TTC) du prix total de la souscription, soit 1 148,16 € TTC par part. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

6 AGRÈMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion, les seuls cas prévus par le législateur sont listés à l'article L.214-65 du Comofi , d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

II. MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

- Se faire rembourser par la société ses parts dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par diminution du capital) ;
- Céder ses parts directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Les possibilités de sortie avant revente du patrimoine sont limitées. Compte tenu de la spécificité fiscale de PIERRE INVESTISSEMENT 7, SCPI MALRAUX, le marché secondaire de PIERRE INVESTISSEMENT 7 devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de retraits que sur les offres de vente et d'achat. Cependant, tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut se faire rembourser ses parts par la société ou céder ses parts directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Chaque souscripteur doit tenir compte de sa situation fiscale personnelle avant d'utiliser ces modalités de sortie qui se feront à prix décotés et qui engendreront la perte de l'avantage fiscal en cas de sortie anticipée avant le délai légal de détention des parts de 9 ans minimum.

. MODALITES DE RETRAIT

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts, à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le montant du capital social minimum des SCPI de 760 000 Euros,
- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la société de gestion au 31 décembre du dernier exercice clos,
- 10% du capital social statutaire fixé à 25 600 000 Euros.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société de gestion.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, deux situations peuvent se présenter :

En période de collecte :

a) - ou bien il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : dans ce cas, le prix de retrait correspond au nominal des parts, majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur) elle-même diminuée de la commission de souscription HT. Le paiement interviendra dans un délai maximum de deux mois.

Une fois le capital social statutaire atteint :

b) - lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait 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 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.

Les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception la société de gestion et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

• **CESSION DE GRÉ À GRÉ**

Deux cas peuvent se présenter :

- 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. En cas de refus, la société de gestion s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles de refuser un agrément.

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.

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 noms, prénoms 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, ou d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

Répartition des revenus

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.

Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants.

Droit 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 inclus dans le prix payé par l'acheteur

La société ne garantit pas la revente des parts.

CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS.

Compte tenu de la spécificité fiscale de Pierre Investissement 7, dite « SCPI Malraux », comme cela se vérifie avec les SCPI Pierre Investissement 1,2,3,4,5 et 6, le marché secondaire de Pierre Investissement 7 devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de cession que sur les offres d'achat.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait représentant au moins 10% des parts de la société n'étaient pas satisfaites après 12 mois, la société de gestion, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délais l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion peut proposer comme mesure appropriée l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente conformément à l'instruction de la Commission devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

1- Registre des ordres d'achat et de vente

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 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.

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 INTER 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 (les) 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 INTER 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 INTER GESTION, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

2- Confrontation et 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.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion INTER 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 être établis au même instant 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.

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- 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 vingt et un 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.

4- Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion INTER 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 INTER GESTION.

5- Couverture des ordres

La Société de Gestion INTER 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 INTER 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 INTER 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 INTER 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.

6- Blocage du marché des parts Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion INTER 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 INTER 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 INTER 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 INTER 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.

III. FRAIS

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Lors de l'augmentation du capital

Pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital et la réalisation de l'objet social, il sera du par la SCPI une commission de 12 % hors taxes (14,352 TTC), prime d'émission incluse, du montant des souscriptions.

2. Pour la gestion et l'administration de la société

Pour assurer, l'administration de la société, la gestion des biens sociaux et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, la Société de gestion perçoit des rémunérations qui sont fixées de la manière suivante :

Une commission de gestion :

- fixée à 8 % hors taxes (9,57 TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Une rémunération fixe et forfaitaire :

- de 15 000 Euros hors taxes par trimestre dans la limite de l'assiette disponible jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi et de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI. Durant la période estimée de 4 à 5 années de réalisation des programmes de travaux de transformation ou de réhabilitation des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles les premières années puis commenceront à augmenter progressivement pour atteindre un rendement compris entre 4 et 6 % à la location complète du patrimoine immobilier, soit de l'ordre d'un million d'euros d'encaissement. Au regard des revenus prévisionnels de la SCPI, les rémunérations forfaitaires représentent les deux tiers de la rémunération annuelle.

Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12 % hors taxes de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement de la trésorerie en fonction des besoins de financement des chantiers de réhabilitation.

La société PIERRE INVESTISSEMENT 7 supporte et paie tous les frais nécessaires à l'acquisition, à la gestion et à l'entretien des immeubles. En ce sont compris notamment :

- rémunération des membres du conseil de surveillance
- honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques
- impôts et droits
- frais d'enregistrement
- les frais d'expertise immobilière, d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
- les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées (à l'exception des frais de personnel)
- frais de contentieux
- rémunération des membres du conseil de Surveillance.
- ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (à l'exception des bulletins trimestriels d'information).
- les charges non récupérables sur les locataires.
- les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et la société de gestions d'immeubles. (texte manquant)

3. Frais de cession des parts

Le cédant doit verser à la société de gestion, pour toute cession faites sans l'intervention de ce dernier, à titre onéreux ou à titre gratuit, une somme forfaitaire de 200 € HT (239,20 € TTC) par transaction.

Pour toutes cessions réalisées par la Société de gestion dans le cadre de la confrontation des ordres de vente et d'achat, il sera dû par le cédant à la Société de gestion une commission de 6 % H.T. du montant des parts (7,18 TTC).

Les droits d'enregistrement (actuellement au taux de 5 %) calculés sur le montant du prix d'exécution de la transaction, diminué de la commission de cession, seront à la charge de l'acquéreur.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale de la société de gestion, dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice.

À défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire directement adressée aux Associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée, la nature, l'ordre

du jour de cette dernière, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

1° De 4% pour les 760 000 premiers euros ;

2° De 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;

3° De 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;

4° De 0,5% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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

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

Pour délibérer valablement, 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 une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Conformément à l'article L214-75 du code monétaire et financier, tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des Finances.

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 correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

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

ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

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

2. REPARTITION DES BENEFICES

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 dividende.

3. DISPOSITIONS DESTINEES À PROTEGER LES ASSOCIES

. 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 IV 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 L314-1 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 L341-3 (Banques, Etablissements de crédit, Entreprises d'assurances).

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

- - la 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

4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

A. REVENUS RÉDUCTIONS D'IMPÔTS ET DÉFICITS FONCIERS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du code général des impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété, prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

L'article 156-1.3 du code général des impôts permettait l'imputation sur le revenu global imposable des déficits fonciers résultants de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L 313-1 à L 313-5 du code de l'urbanisme.

La loi de Finances rectificative pour 2009 n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 a modifié cette possibilité en introduisant l'article 199 ter viciés qui lui substitue un nouveau régime de réductions d'impôts.

S'agissant des SCPI Malraux, PIERRE INVESTISSEMENT 7 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime privilégié de réduction d'impôts.

La société de gestion a pour mission de veiller au respect des conditions d'application relatives aux SCPI telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La réduction d'impôts est calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représenteront 65% de la souscription. La base des dépenses éligibles étant retenues dans la limite de 100 000 € par an et par contribuable.

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal ainsi que la limite générale de réduction d'impôts fixée à 20 000 euros plus 8% du revenu imposable par contribuable et par an. Le souscripteur devra donc s'assurer avant toute souscription que ce produit correspond à sa situation fiscale.

La réduction d'impôts calculée au taux de 40 % compte tenu de la situation des immeubles est imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Les intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI.

La société calcule chaque année le montant ou revenu net imposable de chaque associé et la première année celui de la base retenue pour le calcul de la réduction d'impôts et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

B. 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) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société au taux de 18 % majoré de 12,10 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur soit un taux global de 30,1 %.

C. PLUS-VALUES

Il est institué à compter du 1^{er} janvier 2004 un régime d'imposition à taux proportionnel, fixé à 16 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux CSG, RDS et RSA, actuellement de 12,1 %, soit en tout 28,10 %.

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession.

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

La plus value après application d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et d'un abattement fixe de 1 000 € sera imposable sur le revenu au taux proportionnel de 26% (prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant devra être acquitté directement par le cédant dans un délai d'un mois à compter de la cession.

Compte tenu de l'abattement de 10 %, il convient de noter que toute plus-value est ainsi totalement exonérée au bout de 15 ans de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

- Lorsque le montant de la cession ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.
- Au-delà de ce seuil de 15 000 €, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et de l'abattement fixe de 1 000 €.

Les plus values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 15 ans de détention.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 28,10% sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, 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.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis préalablement au souscripteur.

. Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel 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 suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y est pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

- . **Dénomination sociale** : PIERRE INVESTISSEMENT 7
- . **Nationalité** : Française
- . **Siège social** : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
- . **Forme** : Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 et suivants et R.214-116 et suivants, du Code Monétaire et Financier
- . **Statuts** : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 23 novembre 2010.
- . **Objet social** : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- . **Durée de la société** : 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
- . **Registre du Commerce et des Sociétés de** : Paris n° 528 663 552
- . **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 la même année.
- . **Capital initial**:
Le capital initial a été souscrit le 2 novembre 2010 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 1 048 800€, soit 883 200 € représentant le montant nominal du capital social et 165 600 € représentant la prime d'émission.
- . **Capital statutaire**:
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 25 600 000 €.

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de PIERRE INVESTISSEMENT 7 est assurée statutairement par la société de gestion Inter Gestion.

Date de création :	11 avril 1988
Siège social :	2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Forme juridique :	Société anonyme
Capital :	240 000 Euros
Numéro de RCS :	PARIS B 345 004 436

Agrément C.O.B n° : SG SCPI 95-09 du 14 février 1995
devenue A.M.F

Répartition du capital :

Promogere	7 648 actions
Inter Action participation	3 168 actions
Inter Action management	4 177 actions
Diverses personnes physiques	7 actions

Objet social :

La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières.

Conseil d'Administration :

Gilbert Rodriguez	Président du Conseil d'administration
Jean-Pierre Duverney-Guichard	Directeur de sociétés
Jean-François Talon	Avocat
Jacqueline Petit	Représentant permanent d'Inter Action Management

Direction de la société :

Gilbert Rodriguez	Président-directeur général
-------------------	-----------------------------

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés au moins est chargé d'assister la société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 2 novembre 2010.

- Monsieur CATTIN Michel - Conseiller en stratégie d'entreprise
- Monsieur TELLARINI Franco – Directeur général de société
- Monsieur VILOVAR Camille – Ingénieur commercial
- Monsieur GUILLOU Jean - Directeur industriel
- Monsieur HILAIRE David - Ingénieur
- Monsieur STIEDEL Nicolas – Responsable logistique
- Monsieur FAIVRE Didier – Cadre bancaire

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013. 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 422-13 du RGAMF.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code du Commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

En tant que titulaire :

FIDORG AUDIT Sa Représentée par Madame Kahina AIT-AUDIA
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen
43 bd Haussmann 75009 PARIS

En tant que suppléant :

Monsieur Manuel LE ROUX Inscrit à la compagnie régionale de Caen
18 Rue Claude Bloch 14050 Caen Cedex 4

5. EXPERT IMMOBILIER

La société Bnp – Paribas Real Estate Expertise Immobilière a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 2 novembre 2010 expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

6. INFORMATION

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Madame Marie-Line Tassius Directeur
2 rue de la Paix - 75002 Paris Tel : 01.43.12.52.52

7. RESPONSABILITE 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 Monsieur Gilbert Rodriguez

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° 10-44 en date du 10 décembre 2010

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs

STATUTS

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION

SIEGE SOCIAL – DUREE

ARTICLE 1

FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier et R.214-116 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2

OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs situés en France.

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

DENOMINATION

Cette société a pour dénomination "PIERRE INVESTISSEMENT 7".

ARTICLE 4

SIEGE 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

DUREE

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.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de huit cent quatre-vingt trois mille deux cents Euros (883 200 €). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 165 600 Euros. Le capital

social est divisé en cent trente huit (138) parts nominatives d'une valeur nominale de six mille quatre cent Euros (6 400 €) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante:

ASSOCIÉS	PARTS	CAPITAL	CAPITALISATION
Monsieur CATTIN Michel	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur ROSSI Jean-Pierre	5	32 000 €	38 000 €
Monsieur TELLARINI Franco	2	12 800 €	15 200 €
Madame SAURA Marie-Christine	13	83 200 €	98 800 €
Monsieur MAUFFREY Michel	7	44 800 €	53 200 €
Monsieur PAYAFAR Alireza	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur SERRANO Antoine	16	102 400 €	121 600 €
Madame GUERRA Nelly	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur RENARD Christophe	2	12 800 €	15 200 €
Madame BELTRAND Eric	13	83 200 €	98 800 €
Monsieur FAIVRE Didier	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur DI FRANZ Ludovic	6	38 400 €	45 600 €
Monsieur DUCOS Jean-Michel	5	32 000 €	38 000 €
Monsieur CINTRAT Laurent	16	102 400 €	121 600 €
Madame ORTEGA Anaïs	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur HILAIRE David	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur VILOVAR Camille	11	70 400 €	83 600 €
Monsieur STIEDEL Nicolas	3	19 200 €	22 800 €
Monsieur DERREUX Michel	11	70 400 €	83 600 €
Monsieur GUILLOU Jean	2	12 800 €	15 200 €
Monsieur LE ROUX Aymeric	11	70 400 €	83 600 €
TOTAL DES APPORTS	138	883 200 €	1 048 800 €

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 vingt-cinq millions six cents mille Euros (25 600 000 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'effectueraient 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.

ARTICLE 8

SOUSCRIPTION - LIBERATION DES PARTS

La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 2 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 destinée :

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

REPRESENTATION 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 seings privés.

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 le nom, et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois, à compter de la réception de la demande, l'agrément 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 ayant droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités 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 deux 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) elle-même diminuée de la part afférente aux frais de collecte de capitaux.

2 - Une fois le capital social statutaire atteint

b) - 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 de deux 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 deux 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 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-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 13

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.214-55 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

RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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.

TITRE III ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 15

NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par la société de gestion, dénommée "la Société de Gestion". La société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille Euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2^e 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de Gestion statutaire de la société.

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 nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

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'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

-La société de gestion peut, toutes les fois où il 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'il juge convenables ; il en fait acquitter les prix.

- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou tout organisme ou administration relevant des opérations dites en "Loi Malraux".

- 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.

-il 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 et 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 desociété 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

DELEGATION 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

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais d'expertise comptable, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

Une commission de souscription, fixée à :

12 % hors taxes soit 14,35 TTC du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;

- Une commission de gestion, fixée à :

• 8 % hors taxes soit 9,56 TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

- Une rémunération fixe et forfaitaire :

• de 15 000 Euros hors taxes par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible, dans l'année d'acquisition du premier immeuble et jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

• Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixée à un maximum de 12 % hors taxes soit 14,35 TTC de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, ma société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation-

- 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 200,00 Euros hors taxes, soit 239,20 Euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2006, 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 6,00% hors taxes soit 7,17 TTC calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

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.214-76 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux dispositions de l'article 422-13 et 422-14 du Code Monétaire et Financier.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

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

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

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du Conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, 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.

Indemnisation

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

ARTICLE 20

EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 4 ans. 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 21

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 : FIDORG AUDIT Sa, représentée par Kahina AIT-AOUDIA
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen
43 Bd Haussmann 75009 Paris

Suppléant : Manuel LE ROUX
Inscrit à la compagnie régionale de Caen
18 Rue Claude Bloc 14050 Caen cedex 4

TITRE IV ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 22

ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, 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 d'émission 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 par l'article R.214-125 alinéa II du Comofi.

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 :

- a. par le Conseil de Surveillance,
- b. par le ou les Commissaires aux comptes,
- c. 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,
- d. 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 23

ASSEMBLEE GENERALE 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 14 des présents statuts.

Elle décide 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 24

ASSEMBLEE GENERALE 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 25

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 correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire 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 26

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.

TITRE V

INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 27

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 aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2010.

ARTICLE 28

ETABLISSEMENT 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 29

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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.

TITRE VI

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 30

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 31

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 co-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 une rémunération égale, au

maximum, à 5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

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.

TITRE VII CONTESTATIONS ARTICLE 32

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 33

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