PIERRE 48

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Visa SCPI n° 05-32 en date du 20 septembre 2005

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

RCS Paris 408 449 486

Note d'information

Mise à jour : Mars 2019

Table des matières

Avertissement – Observations importantes ____ *6*

Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la société à des fins d'investissement ____ *7*

INTRODUCTION ____ *8*

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS ____ *8*

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI ____ *8*

3. CAPITAL ____ *10*

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ____ *11*

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS ____ *11*

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ____ **11**

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS ____ **11**

3. PARTS SOCIALES ____ **12**

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT ____ **12**

5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS ____ **12**

6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ____ **13**

7. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS ____ **14**

8. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES ____ **14**

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE ____ *16*

1. RETRAIT DES ASSOCIES ____ **16**

1.1. Principe du retrait ____ 16

1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait ____ 17

1.3. Fonds de remboursement ____ 17

1.4. Détermination du prix de retrait ____ 18

1.5. Blocage des retraits ____ 18

2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS ____ **18**

2.1 Cessions de parts ____ 18

2.2 Registre des associés ____ 19

2.3 Pièces à envoyer à la SCPI ____ 19

2.4 Cession de gré à gré ____ 19

2.5 Certificats nominatifs ou attestations de propriété ____ 20

2.6 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus) ____ 20

2.7 Blocage du marché secondaire des parts de la SCPI ____ 20

2.8 Délai de versement des fonds ____ 21

3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE ____ **21**

3.1 Registre des ordres ____ 21

3.2 Périodicité des prix d'exécution et confrontation des ordres ____ 22

3.3 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 22
3.4 Couverture des ordres 23

CHAPITRE III : FRAIS 24

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 24

2. COMMISSION DE GESTION 24

3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS 24

4. COMMISSION SUR ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS 24

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER 25

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 25

1. - RÉGIME DES ASSEMBLÉES 25
1.1 Convocations 25
1.2 Présence et représentation 25
1.3 Quorum et scrutin 25
1.4 Vote par correspondance 26
1.5 Information des associés 26

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 26
1.6 Répartition des bénéfices 26
1.7 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI 26

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 27

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ 27

5. RÉGIME FISCAL 27
5.1 Fiscalité des revenus fonciers 28
5.2 Fiscalité des revenus financiers 28
5.3 Plus-values immobilières 29
5.4 Prélèvements sociaux 31
5.5 IFI 31

6. MODALITÉS D'INFORMATION 31
6.1 Rapport annuel 31
6.2 Bulletin trimestriel d'information 32
6.3 Informations mises à la disposition des associés 32

CHAPITRE V : ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SCPI 32

1. LA SCPI 32

2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE 33

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE 34
Attributions 34
Nombre de membres 34
Durée de mandat 34
Composition 34
Renouvellement, candidatures, désignation 35

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 35

5. LE DEPOSITAIRE 35

6. EXPERT IMMOBILIER EN EVALUATION 36

7. INFORMATION 36

Avertissement – Observations importantes

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'immobilier, et, en particulier, dans la SCPI PIERRE 48 (la « **SCPI** »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de huit ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
  – des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  – du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la société civile de placement dans l'immobilier. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  – de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI PIERRE 48 est une SCPI pouvant recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de la SCPI

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

- **Risque immobilier** : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur liquidative (ou prix d'exécution) due à la variation des marchés immobiliers.
- **Risque de liquidité** : dû à la nécessité de trouver une contrepartie sur le marché secondaire.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

- **Risque de perte en capital** : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont donc corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la société à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par PAREF GESTION en sa qualité de représentant légal et de société de gestion de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des Etats de l'Union Européenne.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Information sur les modalités de sortie des investissements dans la SCPI

TROIS POSSIBILITES DE SORTIE, TELLES QU'ENONCEES AU « CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE » CI-APRES, SONT OFFERTES AUX ASSOCIES DE LA SCPI :

- **Le retrait des parts :** par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

- **La vente des parts sur le marché secondaire :**

    - avec intervention de la Société de Gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.

    - dans le cadre de la vente des parts de gré à gré, correspondant à la cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

- **Le rachat par le fonds de remboursement** (se reporter *au paragraphe 1.3 du Chapitre II*).

Pour la répartition des revenus imposables comme des déficits déductibles, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois de la cession et l'acheteur à partir du premier jour du mois suivant.

Fonds de remboursement : La Société de Gestion a constitué un fonds de remboursement à hauteur de 8 M€.

Capital effectif minimum : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous de (i) 90 % du capital effectif à la clôture de l'exercice précédent ; (ii) 10 % du capital statutaire, soit 11.000.000 euros ; ou (iii) du capital minimum légal prévu pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit 760.000 euros.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI PIERRE 48 a été fondée en 1996 pour constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation.

Au 31 décembre 2018, PIERRE 48 réunit 2 230 associés et détient 136 actifs, représentant 41 658 m² d'une valeur de 270 885 755 euros (hors droits). Le capital s'élève à 210 172 parts au 31 décembre 2018.

PIERRE 48 est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ("**RGAMF**") et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI est gérée par PAREF GESTION, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sous le numéro GP-08000011 délivré le 19 février 2008 et agréée en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (« **AIFM** ») au titre de la directive 2011/61/UE depuis le 16 juillet 2014.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Depuis sa création en 1996, Pierre 48 a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation : la cible a été initialement les appartements occupés en Loi de 1948. Elle est aujourd'hui élargie aux appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote. Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province ou dans les grandes villes. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée.

Lorsque des appartements se libèrent, ils sont rénovés pour être reloués aux conditions du marché. Dans la limite annuelle réglementaire de 15 % du patrimoine, la société de gestion peut également procéder à des arbitrages ayant pour effet d'externaliser les plus-values réalisées en limitant au maximum l'impact de l'impôt sur la valeur patrimoniale de la SCPI. Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, Pierre 48 a un revenu d'exploitation très faible. Dans le but de saisir des opportunités d'acquisitions, la société de gestion peut avoir recours à l'emprunt dans une limite définie en assemblée générale. Pierre 48 s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. D'une année sur l'autre, le vieillissement des occupants protégés ou l'amortissement des usufruits temporaires provoquent une valorisation mécanique du patrimoine.

Pierre 48 s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à pérenniser au maximum les locataires dans leurs appartements.
Pierre 48 va donc poursuivre activement ses acquisitions dans des actifs décotés, essentiellement à travers le démembrement de propriété et l'achat de nue-propriété. La mécanique de création de valeur est plus lisible dans la durée puisque la période de démembrement avec les bailleurs qui acquièrent l'usufruit, est fixée contractuellement, et les calculs de valorisation future au moment du remembrement de la propriété sont basés sur la valeur actuelle des biens sans aucune anticipation de l'évolution du marché. Il n'y a donc aucune spéculation sur l'avenir, c'est la bonne sélection des quartiers de Paris et des villes limitrophes ou de certaines métropoles régionales qui sont étudiés qui assurera la valorisation du patrimoine dans l'avenir.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la règlementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers , (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier

(OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

3. CAPITAL

Capital initial : Le capital initial, souscrit en juillet 1996, était de 797 500 €.

Capital social effectif : Au 31 décembre 2018 le capital social effectif est fixé à 46 237 840 € divisé en 210 172 parts d'une valeur nominale de 220 € chacune.

Capital social statutaire ou maximum : Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé en assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2007 de fixer le capital social statutaire à 110 000 000 € divisé en 500 000 parts d'une valeur nominale de 220 € chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Capital social minimum : Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

Variabilité du capital :

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

La variabilité du capital de la SCPI a été instaurée par l'Assemblée Générale des associés du 12 septembre 2007.

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés. 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, soit 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'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers. En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 (sept cent soixante mille euros) € (capital social minimum d'une SCPI).

Toutefois, 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 aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait ou des offres de cession de parts non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède conformément à l'article 12 des statuts de la SCPI.

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, soit par l'effet de sa volonté (retrait), soit par suite d'une décision de l'assemblée générale des associés, reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée, le cas échéant, et présentée en caractères facilement lisibles ;
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et qui comporte au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel en vigueur à la date de la souscription.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Prix de souscription : Le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6 du présent Chapitre.

Libération : Lors de leur souscription au comptant, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Les parts souscrites à crédit seront libérées à hauteur de 25 %, le solde devant être libéré avant la fin du mois prochain.

A défaut de libération dans ce délai, la souscription pourra être annulée par la société de gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

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.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription

3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à 220 €. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission ainsi qu'une commission de souscription dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 6 du présent Chapitre, ci-après.
- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion.
- Le **minimum de souscription** est fixé à 5 parts pour tout nouvel associé. Aucun minimum de souscription n'est imposé pour les anciens associés.

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

PAREF GESTION
Services associés
153 boulevard Haussmann
75008 PARIS

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI.

5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

6-1 Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, fixe, et de la prime d'émission, variable, cette dernière incluant la commission de souscription :

- ***Prime d'émission :***

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés est destinée à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

- ***Commission de souscription*** :

La commission de souscription, facturée à la SCPI est au plus égale à 8,29 % HT (soit une charge nette pour le souscripteur de 9,95 % TTC) du prix d'émission, est acquise à la Société de Gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après.

L'article 7 des statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

L'article L. 214-94 du Code monétaire et financier dispose que le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution établie à la clôture de chaque exercice. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix (10 %) pour cent autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de *réalisation* est la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exigibilités).

La valeur de *reconstitution* est la somme de la valeur de réalisation et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

6-2 Souscription d'une part :

Depuis le 1er mars 2019, le prix de souscription est fixé à 1 369 € (notice publiée au BALO du 2 mars 2018) dont :

- Valeur nominale : 220 €
- Prime d'émission : 1 149 € (commission de souscription incluse)

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

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI PIERRE 48 au 31 décembre 2018, présentées à l'assemblée générale mixte du 13 juin 2019 sont les suivantes :

Au 31 décembre 2018, la valeur de reconstitution est de 1 447 € par part. Le prix de souscription s'inscrit ainsi dans la fourchette légale de plus ou moins dix pour cent (10 %) de la valeur de reconstitution.

La valeur comptable	95 798 016 €, soit 456 € par part
La valeur de réalisation	253 513 140 €, soit 1 206 € par part
La valeur de reconstitution	304 086 142 €, soit 1 447 € par part

6-3 Clause d'agrément

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, à quelque titre que ce soit, à un tiers non associé, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les modalités définies à l'article 10 des statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

7. RESTRICTIONS A L'EGARD DES US PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), ou au bénéfice de toute « *U.S. Person* », tel que ce terme est défini par la « *Rule 902* » de la « *Regulation S »* définie au titre du « *Securities Act of 1933 »*" des Etats-Unis d'Amérique (le "***Securities Act***").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une *« U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une *« U.S. Person* ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, notamment toute Autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

8. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DECLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au

profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« *U.S. Internal Revenue Code » («* **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, règlementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 8, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 8 par l'associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 8, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment toute rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'*US Internal Revenue Service* mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 8 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- **le retrait par remboursement de ses parts**, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou grâce au fonds de remboursement ;

- **la vente des parts sur le marché secondaire**, avec intervention de la Société de Gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion ;

- **la cession de gré à gré** par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'un ordre de vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé par lettre recommandée avec accusé réception. Par ailleurs, il est expressément précisé qu'en dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose de deux options distinctes et non cumulatives.

Pour ce faire :

- si un associé constate que sa demande de retrait n'est pas satisfaite, il peut annuler sa demande de retrait et adresser à la Société de Gestion un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire. Cet ordre de vente annulera la demande de retrait antérieurement émise.

- A l'inverse, si un associé, constate que son ordre de vente sur le marché secondaire n'est pas exécuté, il peut annuler son ordre de vente et adresser à la Société de Gestion une demande de retrait. Cette demande de retrait annulera l'ordre de vente antérieurement émis.

Pour la répartition des revenus imposables, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois précédant le mois de l'enregistrement du transfert de ses parts et l'acheteur à partir du premier jour du mois de l'enregistrement du transfert de ses parts.

La Société de Gestion ne garantit pas ni le rachat, ni la revente des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIES

1.1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité selon les modalités définies à l'article 7 des statuts de la SCPI dans le respect des conditions prévues en matière de variabilité du capital prévues à l'article « Variabilité du capital » figurant en Introduction de la présente note d'information.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RGAMF.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et procurer à la SCPI une souplesse de gestion suffisante, la SCPI peut, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement. A cet égard, l'assemblée générale des associés de la SPCI a adopté un tel fonds de remboursement dont les conditions sont précisées à la section 1.3 du présent Chapitre ci-dessous.

1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait

a) Inscription sur le registre des associés

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

b) Exécution des demandes de retrait

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite : (i) emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et (ii) ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section 1.4 du présent Chapitre.

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

1.3. Fonds de remboursement

Un fonds de remboursement a été constitué par la Société de Gestion en 2003. Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, la Société de Gestion proposera à l'associé retrayant de faire racheter les parts qu'il détient sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix (10 %) pour cent.

Le prix de rachat par le fonds de remboursement a été réévalué à 1 206 € au 1er mars 2019.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Ces sommes sont au plus égales à dix (10 %) pour cent du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorités des Marchés Financiers.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de

remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

1.4. Détermination du prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Conformément à l'article 7 des statuts, deux cas peuvent se présenter :

a) La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

La SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

A la date de la mise à jour de la présente note d'information, le prix de retrait compensé s'élève à 1 232,78 €.

b) La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix (10 %) pour cent. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 1 206 € depuis le 1er mars 2019.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible. Dans ce cas, en application de l'article 422-230 du RGAMF, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix (10 %) pour cent, sauf autorisation de l'AMF.

1.5. Blocage des retraits

Le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

En particulier, cette décision motivée de la Société de Gestion consistant à procéder à l'annulation des ordres sur le registre constitue une mesure appropriée au sens de cet article et emporte suspension des demandes de retrait. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide. De telles cessions seraient réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

2.1 Cessions de parts

Les parts de la SCPI peuvent être acquises ou cédées directement, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation du transfert des parts, sous réserve, si l'acquéreur n'est pas associé, de son agrément par la Société de Gestion dans les cas prévus à l'article 10 des statuts de la SCPI. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande faite à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.
La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises. Conformément à la loi, en cas de refus d'agrément, des mesures ont été prévues à l'article 10 des statuts.

Conformément à la réglementation, toute cession de parts de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.
La cession doit être signifiée à la Société de Gestion, accompagnée des documents imposés par la réglementation en vigueur (pièce d'identité, justificatif de domicile, RIB…) et de la justification du paiement au Trésor Public du droit d'enregistrement (actuellement 5 % du prix de cession augmenté d'un droit de timbre fixe en vertu de l'article 726, I, 2° du Code général des impôts). Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession est opposable à la SCPI et aux tiers dès son inscription sur le registre des associés.
La Société de Gestion garantit la bonne exécution de toute opération relative à l'exécution d'un ordre d'achat ou de vente sur les parts de la SCPI.

2.2 Registre des associés

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés de la SCPI. En conséquence, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Lorsqu'une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales est réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou des dispositions statutaires prévoyant la suspension de la variabilité du capital, l'inscription sur le registre des associés est directement effectuée par la Société de Gestion, conformément à la règlementation en vigueur.

2.3 Pièces à envoyer à la SCPI

Pour que la transcription des parts puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le cédant ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur ;
- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- d'une pièce d'identité ;
- d'un justificatif de domicile ;
- d'un RIB.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

2.4 Cession de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette

hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, actuellement de cinq (5 %) pour cent, est exigible sur le prix de cession et sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

Deux cas peuvent se présenter :

a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI :

La cession est libre sous réserve des dispositions de la section 1.8 du présent Chapitre, il suffit de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.

b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI :

Toute cession de parts de la SCPI à un tiers qui n'est pas associé de la SCPI est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions prévues à la section 1.7 du présent Chapitre.

2.5 Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom de ces derniers revêtu de la signature de la Société de Gestion, valant attestations de propriété.

2.6 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Les éventuels acomptes sur dividendes ou distributions exceptionnelles de plus-values mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

2.7 Blocage du marché secondaire des parts de la SCPI

a) Retraits ou ordres de vente insatisfaits

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait ou de ventes inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait l'assemblée générale extraordinaire des associés de

la SCPI dans les deux (2) mois pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

b) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RGAMF ; ce qui constituerait une mesure appropriée au sens du paragraphe précédent. La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou télécopie ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés. La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2.8 Délai de versement des fonds

En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou virement bancaire au cédant dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

3. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – TRANSACTIONS SUR LE MARCHE SECONDAIRE

3.1 Registre des ordres

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du RGAMF, d'une société civile de placement immobilier à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI, réunie en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins dix (10 %) pour cent des parts de la SCPI) prend une telle décision, les associés de la SCPI ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la SCPI dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait conformément à l'article 422-205 du RGAMF.

A cet effet, l'associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la SCPI prévu par l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier dans les conditions fixées par l'Instruction AMF n° 2002-01.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé dans les conditions fixées par cet article.

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.

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

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

3.2 Périodicité des prix d'exécution et confrontation des ordres

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 peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet (www.paref-gestion.com). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution de la SCPI est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à douze (12) heures. Pour participation à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard avant midi la veille du jour de la fixation du prix d'exécution.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six (6) jours au moins avant la date d'effet du prix d'exécution. Cette diffusion s'effectuera par tous moyens appropriés et notamment par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site internet (www.paref-gestion.com).
Les ordres sont exécutés, 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. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de part. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé 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.

Il est rappelé que 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 SCPI et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiquées à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute 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.paref-gestion.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés, pour chacun de ces prix, des quantités de parts proposées.

3.3 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par cette dernière par lettre recommandée avec avis de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur dont un modèle est fourni à l'Annexe II de l'Instruction AMF n°2002-01, 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 dont un modèle est fourni à l'Annexe II de l'Instruction AMF n° 2002-01, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion par l'intermédiaire habilité. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'Instruction AMF n° 2002-01, telle que modifiée, le cas échéant.

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.

Le donneur d'ordre (de vente ou d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;

- augmente la quantité de parts ;

- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion précise que les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de celle-ci ou sur le site internet.

3.4 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité tel qu'il figure sur l'ordre d'achat (frais inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre de la SCPI, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à douze (12) heures.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les doivent être reçus au plus tard cinq (5) jours ouvrés après la fixation du prix d'exécution, à douze (12) heures.

En toute hypothèse, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE III : FRAIS

La rémunération de la Société de Gestion est fixée par l'article 17 des statuts. Depuis l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2016, les frais sont les suivants :

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription au plus égale à 8,29 % HT (9,95 % TTC) du prix de souscription des parts est destinée à couvrir les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche de capitaux nouveaux, d'autre part, rechercher et réaliser les programmes d'investissement. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT lorsque la Société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur) avec un minimum de 6,15 € / m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 1er trimestre 2018.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparation et de modification, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par bénéficiaire (soit 90 € TTC).

4. COMMISSION SUR ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de la SCPI déterminée selon le barème suivant :

- 2 % HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois (3) millions d'euros. Cette commission sera réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % HT du montant de l'actif.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- due diligence ;
- suivi de constitution des data-room ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;

- suivi des négociations et des actes de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 0,5% HT maximum sur les travaux suivis directement par la Société de Gestion.

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1.1 Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues au Titre IV des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

1.3 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

1.4 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d 'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

1.5 Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760 000 € de capital ;
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760 000 € et 7 600.000 € ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

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.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés comme prévu à l'article 23 des statuts de la SCPI.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

1.6 Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. La politique de la société est de ne distribuer aucun dividende, la totalité du bénéfice distribuable, s'il y en a, étant mise en report à nouveau.

1.7 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Cette politique est basée sur la constitution de provisions pour gros entretiens à hauteur de 25 % des loyers facturés, soit environ 15 € / m² pour les appartements soumis à la loi de 1948. Pour les appartements du secteur libre, le taux est de 3 %, soit environ 5 € / m².
Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert immobilier de la SCPI visé à la section 6 du Chapitre VI de la présente note d'information.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI dont les statuts prévoient cette disposition depuis l'Assemblée Générale du 20 avril 2005.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués (i) la dénomination sociale de la SCPI ; (ii) l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement, et (iii) le numéro du BALO dans lequel est parue la notice.

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant à la date de mise à jour de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé, ou accru selon les cas par la SCPI, est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France :

5.1 Fiscalité des revenus fonciers

a) Associé personne physique

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,20 %).

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

b) Associé personne morale

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

5.2 Fiscalité des revenus financiers

a) Associé personne physique

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 12,8 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

- les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 12,8 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,20 % (cf. ci-dessous 5.4).

b) Associé personne morale

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

5.3 Plus-values immobilières

a) Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI. D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé comme suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.4 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

• au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,

• au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %,** auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **17,20 %,** s'ajoutent également au taux d'imposition (soit un taux forfaitaire de **36,2%** = 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - ✓ des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - ✓ des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de **19 %,** majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux de 17,20 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

5.4 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur suite à l'adoption de la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 représentent un taux global de 17,20 % se décomposant comme suit :

· la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %*,

· la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,

· le Prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %

* Une partie de cette CSG est déductible des revenus du patrimoine imposables (notamment les revenus fonciers). Cette part déductible est de 6,8%.

5.5 IFI

L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018 (l'« IFI »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1.300.000 euros au 1er janvier 2018 et 2019). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France ou hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers, non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de la SCPI détenues par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes).
- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

6.1 Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance.

Il est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan compte et comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes, et

- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 6.3 du présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « **Directive AIFM** »), le rapport annuel comprend également :

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI ;

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

6.2 Bulletin trimestriel d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé, chaque trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

6.3 Informations mises à la disposition des associés

La Société de Gestion met à la disposition des souscripteurs de la SCPI, préalablement à la réalisation de leur investissement, les informations visées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

CHAPITRE V : ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale : PIERRE 48

Nationalité : française

Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris

Forme et législation :

La SCPI PIERRE 48 a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public de ses titres. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L. 231-8 à L.231-21 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts. La comptabilité de la SCPI est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI adopté par le CNC le 23 juin 1998 (avis n°98-06) et intégrant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999. Un nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 et homologué le 7 juillet 2016 est entré en vigueur le 1er janvier 2017.

Lieu de dépôt des statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

Immatriculation au RCS : R.C.S. Paris - **SIRET :** 408 449 486 **Code APE** 4110A

Durée : la durée de la SCPI est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 5 août 2095, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :
La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Exercice social : Du 1er janvier au 31 décembre.

Capital initial : Les fondateurs ont souscrit en juillet 1996, un capital dont la contrevaleur s'élevait à sept cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent euros (797 500 €) divisé en 3 625 parts de deux cent vingt (220 €) euros chacune.

Capital social effectif : Au 31 décembre 2018, le capital social effectif est fixé à la somme de quarante-six millions deux cent trente-sept mille et huit cent quarante (46 237 840 €) euros divisé en **210 172** parts de deux cent vingt (220 €) euros chacune.

Capital social statutaire ou maximum : Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. L'Assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2007 a décidé de fixer le capital social statutaire à cent dix millions d'euros (110 000 000 €) divisé en 500 000 parts d'une valeur nominale de deux cent vingt (220 €) euros chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Capital social minimum : Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000 €) euros.

2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La SCPI **PIERRE 48** est administrée par une société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dénomination : PAREF GESTION

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

Bureaux et adresse courrier : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

Nationalité : française

Forme juridique : société anonyme

Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : 380 373 753 R.C.S. Paris

Code APE : 4110A

N° d'agrément AMF : GP-08000011 délivré le 19 février 2008

Agrément AIFM : 16 juillet 2014

Objet social : PAREF GESTION a été agréée par l'AMF pour la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers. A ce titre, la Société de Gestion assure la gestion de sept autres SCPI (SCPI Novapierre Allemagne, SCPI Interpierre France, SCPI Novapierre 1, SCPI Capiforce Pierre, SCPI Atlantique Pierre 1 et les SCPI Cifocoma et Cifocoma 2) et de trois organismes professionnels de placement collectif en immobilier (OPPCI)).

Capital social : 253 440 euros (deux cent cinquante-trois mille quatre cent quarante euros),

Répartition du capital : Au 31 décembre 2018 : 99,99 % Paris Realty Fund (PAREF) - Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

Conseil d'administration à la date de mise à jour de la présente note d'information :

- M. Julien RENAUD-PERRET (Président du Conseil d'Administration) ;

- PARIS REALTY FUND (PAREF), une société anonyme cotée sur Euronext de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 412 793 002 R.C.S Paris et représentée par Monsieur Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO ;

- PARUS, une société civile immobilière de droit français, dont le siège social est situé 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro unique 424 649 523 R.C.S Paris et représentée par la société PARIS REALTY FUND (PAREF), elle-même représentée par Monsieur Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO.

Direction : M. Gilles Chamignon (Directeur Général)

Responsabilité : Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 20 des statuts de la SCPI.

Nombre de membres

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de douze (12) au plus.

Durée de mandat

Les membres du conseil de surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

Composition

Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, à la date de l'assemblée générale du 13 juin 2019, nommés pour trois ans :

- **Président** : Jean-François GUTHMANN
- **Membres** :
  - APICIL, représentée par Franck DERELI
  - Hervé BARGAIN
  - CARMF, représentée par Sylviane DUTRUS
  - Michel de CHAUVIGNY de BLOT

- Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- Guy FAUCHON
- Gilles BOUVANT
- ORADEA VIE, représentée par Alexandre POMMIER

Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance a été renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux comptes :

- en qualité de titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT nommé par l'assemblée générale du 19 mai 2016 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020
- en qualité de suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU nommé par l'assemblée générale du 19 mai 2016 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

  Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

5. LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014 a donné tous pouvoirs à la Société de Gestion pour mettre en conformité la SCPI avec la Directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire. La Société Générale Securities Services dont le siège social est situé Perspective Défense – Bâtiment B – 1-5 rue du Débarcadère – 92700 Colombes, a été sélectionnée en qualité de dépositaire et une convention à durée indéterminée a été signée le 10 décembre 2018.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;

- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la règlementation.

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;

- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;

- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;

- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

6. EXPERT IMMOBILIER EN EVALUATION

BNP Paribas Real Estate Valuation a été nommée par l'assemblée générale du 17 mai 2017 en tant qu'expert, pour une durée de 5 ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24- 13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

En conséquence, la Société de Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un comité d'évaluation immobilière se tenant annuellement.

7. INFORMATION

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Gilles CHAMIGNON **-** Directeur Général de PAREF GESTION

Adresse : PAREF GESTION, 153, boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél : +33 (0)1 40 29 86 86
Site internet : www.paref-gestion.com

Gilles CHAMIGNON
PAREF GESTION

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 financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 05-32 en date du 20 septembre 2005.

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