La SCPI ESG Pierre Capitale
FranceSCPI.com

Real Estate

SwissLife
Asset Managers

SCPI
Pierre Capitale

Note d'information & Statuts

Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

NOTE D'INFORMATION
mise à disposition du public

Pierre Capitale
Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
153 rue Saint Honoré 75001 Paris
824 744 189 RCS PARIS

Sommaire

AVERTISSEMENT

Facteurs de risques 6

Informations sur les modalités de sortie du produit 6

INTRODUCTION 7
1. Renseignements sur les fondateurs 7
2. Politique d'investissement de la SCPI 7
3. Capital 7
4. Responsabilité des associes 8

Chapitre 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 9
1. Composition du dossier de souscription 9
2. Nombre minimum de parts à souscrire 9
3. Modalités de versement du montant des souscriptions 9
4. Parts sociales 9
5. Lieu de souscription et de versement 10
6. Jouissance des parts 10
7. Détails des conditions de souscription 10
8. Date d'ouverture de la souscription 10
9. Agrément, Restriction US Person et obligations FATCA 10
10. Garantie bancaire 11

Chapitre 2 – MODALITES DE SORTIE 11
1. Principes généraux 11
2. Retrait des associés 11
3. Dispositions générales relatives aux cessions 13
4. Organisation du marché secondaire 14

Chapitre 3 – FRAIS 16
1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion 16
2. Rémunération de la Société de Gestion 16

Chapitre 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 17
1. Régime des Assemblées 17
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices 18
3. Provision pour gros entretiens 18
4. Conventions particulières 18
5. Régime fiscal 18
6. Modalités d'information 20
7. Démarchage et publicité 20

Chapitre 5 – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 21
1. La Société 21
2. Administration : Société de Gestion nommée 21
3. Conseil de Surveillance 22
4. Commissaires aux Comptes 22
5. Expert externe en évaluation 22
6. Dépositaire 23
7. Information 23

AVERTISSEMENT

Facteurs de risques

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (ci-après, la « **SCPI** » ou la **« Société »**), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier;
- le capital investi n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance,

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine
- le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse.
- le retrait ou la vente des parts peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement ou la vente des parts.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels versés. Le versement des dividendes (notamment sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance). La première distribution potentielle devrait intervenir à la fin du premier semestre 2017.
- du montant du capital perçu, soit lors du retrait, soit de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement

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

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Pierre Capitale est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers, et dans la limite d'un montant maximum de 30 M€, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques.

Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI Pierre Capitale sur la base de ces recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par ailleurs, la SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements. Lorsque des conventions fiscales existent, des dispositifs (par exemple des crédits d'impôts) permettent en principe de limiter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant le plus souvent la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (voir paragraphe Fiscalité supra).
Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers ou autres revenus).

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI. Enfin, les revenus de la SCPI pourraient être impactés par d'éventuels coûts de couverture des risques de change en cas d'investissement hors zone Euro.

INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les Fondateurs

La SCPI Pierre Capitale est gérée par SWISS LIFE REIM (France), société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP – 07000055 (ci-après, la « **Société de Gestion** »).

Le capital initial de la SCPI, est de sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en neuf cent cinquante (950) parts sociales, chacune d'une valeur nominale de huit cents (800) euros, augmenté d'une prime d'émission de deux cents (200) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les « **Fondateurs** ») :

Associés	Part(s)	Capital social initial	Capital - prime d'émission incluse
SWISS LIFE REIM (France)	1	800	1 000
SWISS LIFE ASSURANCES ET PATRIMOINE	944	755 200	944 000
SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS	1	800	1 000
SWISSLIFE PREVOYANCE ET SANTE	1	800	1 000
SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France)	1	800	1 000
SWISSLIFE BANQUE PRIVEE	1	800	1 000
SWISSLIFE FRANCE	1	800	1 000
TOTAL	**950**	**760 000**	**950 000**

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 19 décembre 2016.

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

Les parts de ces associés Fondateurs portent jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la souscription.

2. Politique d'investissement de la SCPI

Pierre Capitale est une SCPI de type Classique ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif. Sa stratégie est fondée sur une double diversification de ses investissements.

Diversification sectorielle :
Pierre Capitale investit dans tout type d'immobilier d'entreprise, majoritairement des actifs de bureaux, mais aussi des actifs de services à la personne[1].
L'objectif est d'exposer la SCPI à des facteurs économiques différents, par exemple l'évolution de l'emploi tertiaire pour le bureau ou les changements sociétaux pour la partie services (tourisme, thématique du vieillissement de la population, etc), tout en élargissant le périmètre d'investissement. A titre résiduel, Pierre Capitale peut être amenée à acquérir des actifs résidentiels.

Diversification géographique :
Pierre Capitale investit en France majoritairement mais aussi dans d'autres pays de l'Espace Economique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne. Cette diversification géographique vise à limiter l'exposition de la SCPI à des facteurs macro-économiques locaux (par exemple un phénomène de suroffre sur un territoire), à en capter de nouveaux (par exemple, croissance du marché de l'emploi localisée à un pays) et enfin d'amplifier globalement le nombre d'opportunités d'investissement.

Pierre Capitale privilégiera les investissements dits de « rendement », sans exclure une valorisation éventuelle, et dont la rentabilité potentielle est avant tout liée aux conditions de location du marché de l'immobilier d'entreprise (niveau et évolution des loyers – taux de vacance).

Son périmètre d'investissement géographique et sectoriel lui permet de viser la constitution d'un patrimoine diversifié (nombre d'immeubles, nombre de locataires), donc moins corrélé à un cycle de marché local ou à un secteur d'activité.

Pierre Capitale détiendra ses actifs immobiliers de manière directe ou indirecte via des filiales au sens des dispositions de l'article R214-156 du Code monétaire et financier créées le cas échéant localement pour les besoins de l'investissement dans le pays concerné, dans lesquelles elle détiendrait des participations. Elle pourra aussi bien investir dans des actifs construits, générateurs de revenus immédiatement, ou à construire, c'est-à-dire productifs de revenus à compter de leur livraison puis de leur mise en location.

La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers, et dans la limite de 30M€, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016 et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Enfin, Pierre Capitale peut être amenée à réaliser des travaux d'amélioration de son patrimoine afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation, mais aussi à céder des actifs si leur performance future est déclinante dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

3. Capital

- Le capital social initial de Pierre Capitale s'élève à sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en neuf cent cinquante parts (950) parts de huit cents (800) euros de valeur nominale chacune. Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de deux cents (200) euros par part.

- Le capital social minimum, conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier est fixé à sept cent soixante mille (760 000) euros.

- Le capital social maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à soixante-quatre millions (64 000 000) euros, divisé en quatre-vingt mille (80 000) parts de huit cents (800) euros de valeur nominale.

[1] Notamment mais non exclusivement l'hôtellerie, les résidences gérées et le secteur de la santé.

- Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

- **Variabilité du capital et blocage des demandes de retraits**

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Le capital social effectif est susceptible d'augmentation par des versements successifs des associés ou l'admission d'associés nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports.

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 intervenus.
En outre, elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Il en va de même si les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ne sont pas satisfaits pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Tout associé peut se retirer de la société 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 :

- Capital légal minimum, soit 760 000 (sept-cent-soixante mille) euros ;
- 10% du capital social statutaire ;
- 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice précédent.

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes :
Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

- **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites dans les conditions de l'article L. 214-93-II du Code Monétaire et Financier.

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait et l'interdiction d'augmenter le capital effectif de la SCPI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie en cas de blocage des retraits pourra en conséquence décider de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier qui constitue une mesure appropriée au sens du II du même article.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier) dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la règlementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif

4. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231- 6 du Code de commerce.

CHAPITRE 1
CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé des cinq documents suivants :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en triple exemplaire, dont l'un destiné à la Société, l'autre au souscripteur, le troisième, le cas échéant, à l'établissement bancaire en cas de recours à un financement à crédit, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
- le dernier rapport annuel, le cas échéant.

2. Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part pour les associés Fondateurs.
Le nombre minimum de parts à souscrire est de cinq (5) parts pour une première souscription. Aucun minimum de souscription n'est imposé aux associés à l'occasion d'une nouvelle souscription.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

3. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions de versement des souscriptions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

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

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt contracté par le souscripteur. Dans ce cas, ce dernier doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente 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.

4. Parts sociales

▪ Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de huit cents (800) euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.
Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de deux cents (200) euros.

▪ Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.
Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

▪ Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est constitué du nominal de la part et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription et la notice à paraître au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« **BALO** »).

La prime d'émission (ainsi que la prime de fusion le cas échéant) 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 par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée ordinaire des associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. Le montant de cette prime s'élève à deux cents (200) euros par part.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion doit, conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L.214-109) et indiquée ci-dessous.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur **comptable**,

- valeur **de réalisation**, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes. La Société se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice

pour être au plus près de la « juste valeur » du patrimoine immobilier.

• valeur **de reconstitution**, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la société.

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. 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.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire des établissements bancaires et distributeurs autorisés ; auprès des conseillers en gestion de patrimoine indépendants habilités et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion, la société SWISS LIFE REIM (France), à l'adresse suivante : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte spécifique de la SCPI non rémunéré des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

6. Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la Société de Gestion.

Les parts porteront jouissance à compter du 1er jour du quatrième (4) mois suivant la date de souscription.

7. Détails des conditions de souscription à compter du 20 février 2017

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 760 000 € au capital social statutaire maximum de 64 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Le prix de souscription des parts se décompose comme suit :
- Valeur nominale : 800 euros
- Prime d'émission : 200 euros

Dont commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion : 10% HT du montant (soit à titre indicatif, 10,4% TTC au 1er janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 2,4% TTC au 1er janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

- Soit un prix de souscription : 1000 euros TTC

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

8. Date d'ouverture de la souscription

Date d'ouverture de la souscription par le public : 20 février 2017

9. Agrément, Restriction US persons et Obligations FATCA

a. Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

b. Restriction à l'égard des US persons

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part
230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante :
http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012). La traduction non officielle française est disponible sur demande du souscripteur.

Tout associé doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « US Person ». Tout associé dans ce cas ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « US Person ».

c. Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de

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 (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi FATCA et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi FATCA :

- pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé,

- pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale

10. Garantie bancaire

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur douze millions neuf cent cinquante mille (12 950 000) euros, a été délivrée le 9 janvier 2017 à Pierre Capitale par Société Générale pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15%, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.
Cette garantie dont bénéficient également les associés fondateurs ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum statutaire de la Société dans les statuts;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion de Pierre Capitale à l'AMF et à Société Générale, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la Société et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la Société de Gestion à Société Générale du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par Société Générale.

CHAPITRE 2
MODALITES DE SORTIE

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

1. **Le retrait demandé à la Société de Gestion,** dans le cadre de la variabilité du capital (remboursement des parts).

2. auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après **la cession de ses parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

3. **La cession directe de ses parts** sans intervention de la Société de Gestion (gré à gré).

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts (marché secondaire ou gré à gré).

1. Principes généraux

La Société de Gestion a dûment mandaté la société SGSS pour le traitement du marché des parts. Seule l'administration du registre est déléguée. Il s'agit essentiellement d'une délégation technique sans impact visible pour les associés qui ne seront jamais en contact avec le délégataire.

2. Retrait des associés

- **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.

Toutefois la Société de Gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de cinq (5) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, après autorisation de l'assemblée générale des associés portant sur la création et la dotation de ce fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée.

- **Modalités du retrait**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées. Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra 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 :

- emporte la perte de rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.
Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

- **Modalités de retrait sur le fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

- **Prix de retrait à dater de l'ouverture du capital au public**

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) **Demande de retrait compensée par des demandes de souscription**

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI établie lors la clôture de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Pierre Capitale est tenue, en vertu de l'article 422-234 du Règlement général de l'AMF, de faire procéder à une expertise des immeubles entrant dans son patrimoine sur une base au moins quinquennale, cette expertise devant être actualisée chaque année.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.
A l'issue de chacune de ces diligences, la Société de Gestion pourra adresser un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin que celui-ci autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution sans attendre la clôture de l'exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de Pierre Capitale.

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit huit cent quatre-vingt-six (896) euros par part, soit :

Prix de souscription 1000 euros
Commission de souscription 104 euros
Prix retrait 896 euros

a) **Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

b) **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux

retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la règlementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif

▪ **Baisse du prix de retrait**

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 le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

3. Dispositions générales relatives aux cessions

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« *marché de gré à gré* »).

▪ **La cession des parts à un acquéreur associé**

Ce type de cession est libre. Il suffit de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession, à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

▪ **La cession des parts à un acquéreur non-associé**

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion.

La demande d'agrément indiquant le nom, le prénom, l'adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la Loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

▪ **Registre des transferts**

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement.

▪ **Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier de la jouissance des parts et donc des revenus y afférents à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

▪ **Droits d'enregistrement**

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

▪ **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés selon les modalités négociées entre eux,

- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

4. Organisation du marché secondaire

En cas de « blocage » des demandes de retrait, lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente des associés sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions décrites dans le présent point 3.

a) Registre des ordres de vente et d'achat

Pour toute cession réalisée par la Société de Gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu, à peine de nullité, à l'inscription sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires types mis à la disposition des intéressés par la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

b) Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres d'achat et de vente doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF n°2002-01.

Ils sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement et la commission de cession toutes les deux à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de Gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

c) Modification ou annulation d'un ordre

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

d) Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

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

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible 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 procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

e) Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- **Registre des ordres :** les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de Gestion (www.swisslife-reim.com), où ces informations seront disponibles en permanence.

- **Prix d'exécution :** le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de Gestion (www.swisslife-reim.com), où ces informations seront disponibles en permanence.

f) Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).
Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site Internet de la Société de Gestion (www.swisslife-reim.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que

les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procèdera à l'établissement de ce prix le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures.

Pour participer à la confrontation le premier et le dernier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille du jour de la confrontation à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe « Couverture des ordres » ci-dessous).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de Gestion (www.swisslife-reim.com) dans les mêmes délais.

g) Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

h) Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de Gestion, SWISS LIFE REIM (France) à l'adresse suivante : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris, ainsi qu'auprès des établissements bancaires et distributeurs habilités par la Société de Gestion.
Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.
A cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier ou par télécopie ou courriel (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception.
Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.
Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

i) Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier de la jouissance des parts et des revenus y afférents à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

j) Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

k) Couverture des ordres d'achat

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais et droit d'enregistrement compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire.
- ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant.

Pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable par la Société de Gestion.

Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.
L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

l) Revente des parts

Pierre Capitale ne garantit pas la revente des parts.

m) Versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

CHAPITRE 3
FRAIS

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société, la perception des recettes et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).
Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

Pierre Capitale règle notamment, directement, les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou des bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières dont les frais de l'Expert externe en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais de dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche des locataires, la cotisation AMF et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de Pierre Capitale.

2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10% HT du montant (soit à titre indicatif, 10,4% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 2,4% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

- **Une commission de gestion**

Pour l'administration de Pierre Capitale et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10% HT (à titre indicatif, 12% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

- **Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1, 5% HT (à titre indicatif 1,8% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT (à titre indicatif, 6%TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.
La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

- **Une commission sur réalisation des parts sociales**

- En cas de **transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession)**, la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150€ HT (soit 180€ TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées.
  Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.
  Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

- En cas de **suspension de la variabilité du capital** prévue au chapitre 2 article 1, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5%HT (soit 6% TTC au 1ier janvier 2016 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts.

CHAPITRE 4
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblées

- **Convocation**

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

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

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse courriel et devront informer la Société de Gestion en cas de modification de cette adresse.

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

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

- **Droit de vote**

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

- **Participation et vote par procuration**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

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

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

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire type communiqué par la Société de Gestion dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçu par la Société de Gestion au plus tard trois (3) jours avant la date de réunion de l'Assemblée Générale.

Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la Société pour une Assemblée Générale, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- **Information des associés – Ordre du jour**

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.

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à sept cent soixante mille (760 000) euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) euros et sept millions six cent mille (7 600 000) euros
- 1% pour la tranche comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) euros et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros
- 0,5% pour le surplus du capital.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

- **Consultation écrite**

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une Assemblée Générale, la Société de Gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des

résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion à compter de la date d'expédition des documents susvisés.
Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

- **Règles de majorité – Quorum**

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion. Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

A défaut des quorums ci-dessus, les Assemblées Générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

- **Majorité**

Les décisions d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cession immobilières affectées à cet effet.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en « Réserves » ou en « Report à nouveau », est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

Ce dividende annuel est attribué aux associés sous déduction des acomptes antérieurement distribués.

En effet, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la SCPI dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

- ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

En ce cas, Pierre Capitale distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard quarante-cinq (45) jours après la fin de chaque trimestre, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle d'approbation des comptes intervenant dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date de clôture de l'exercice social.

3. Provision pour gros entretiens

La provision pour gros entretiens est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale et qui sont nécessaires pour le maintien en bon état des immeubles.

Le plan comptable des SCPI prévoit que la notion de gros entretiens et de grosses réparations couvre la réfection et la consolidation du gros œuvre, les couvertures, charpentes et planchers mais également les autres travaux : remise en état, réfection, voire remplacement d'équipements qui sont essentiels pour maintenir l'immeuble en l'état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le montant de cette provision est déterminé sur la base d'un plan prévisionnel d'entretien établi par la Société de Gestion pour chaque immeuble.

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. Régime fiscal

- **Avertissement**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au **1er janvier 2016** et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de Pierre Capitale sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

- **Revenus**

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.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la Société.

Chaque produit encaissé 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 est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, les dividendes distribués par la SCPI à l'associé ne sont jamais imposables, conformément à la législation fiscale.

- *Imposition des loyers 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 de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Le revenu foncier est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur (actuellement au taux global de 15,50 %).

- **Déficit foncier**

Pour sa fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, le déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt et la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.

- **Micro-foncier**

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) il ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclaré par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

- *Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers*

Les revenus issus du placement de la trésorerie disponible en Certificats de Dépôts Négociables (CDN) sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Ces revenus sont :

- en principe, (i) soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %, puis sont inclus dans le revenu global de l'associé soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (le prélèvement forfaitaire opéré est imputé à cette occasion et l'éventuel excédent est restitué) et (ii) soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement, taux global de 15,50 %) ;

- si les intérêts reçus par le foyer fiscal n'excèdent pas 2.000 euros au titre de l'année en cause, une option permet que le prélèvement forfaitaire de 24 % soit libératoire, soit une imposition totale de 39,50 % (soit 24 % au titre de l'impôt sur le revenu et 15,50 % au titre des prélèvements sociaux).

L'option doit être exercée par le bénéficiaire des revenus lors du dépôt de sa déclaration de revenus.

Une dispense de prélèvement forfaitaire de 24 % est par ailleurs ouverte aux contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un certain montant (25.000 ou 50.000 euros selon qu'il s'agit d'une personne seule ou d'un couple) ; la demande de dispense est à adresser à l'établissement payeur français, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus.

NB : dans tous les cas, les prélèvements sociaux de 15,5 % sur les produits financiers font l'objet d'un prélèvement à la source. Ainsi, dans tous les cas, les prélèvements sociaux de 15,5 % calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur (SWISS LIFE REIM (FRANCE)) dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

- *Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières*

- **Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Durant la période de détention des parts, les plus-values immobilières résultent de la cession d'immeubles par la SCPI.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeuble par la SCPI ne sont possibles que si, à la date de la réalisation de l'opération, la SCPI est propriétaire de l'immeuble depuis au moins cinq ans, sauf cas dérogatoire prévu par la règlementation.

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

L'imposition s'établit lors de chaque cession, dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière, et non annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur). En conséquence, la Société de Gestion ne communique pas à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).
La plus-value est actuellement taxée forfaitairement au taux de 34,50 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 15,50 %).

La plus-value est réduite d'abattements en fonction de la durée de détention (les abattements en matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ne sont pas identiques), conduisant à une exonération complète au bout de

30 ans de détention (et une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention).

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception (par exemple, en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte), la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Le calcul des plus-values est établi par la Société de Gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé.

- **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 Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

La plus-value est taxée forfaitairement au taux 34,50 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu, augmenté des prélèvements sociaux au taux global de 15,50 %).

Comme ci-avant, des abattements pour durée de détention s'appliquent, conduisant à une exonération complète au bout de trente ans de détention.

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

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts (marché secondaire) ou de gré à gré :

- en cas de cession de parts sur le marché secondaire, la Société de Gestion est responsable - à l'occasion de l'enregistrement de la cession - de la déclaration et de l'acquittement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé Cerfa 2048 M.

- en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa cession de parts à la Société de Gestion celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

- **imposition à l'ISF**

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1er janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative.

Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

6. Modalités d'information

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

- **Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion. Il contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, ainsi que les projets de résolutions soumises au vote des associés.

Le rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle la composition du Conseil de Surveillance.

- **Bulletin d'information trimestriel**

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé auprès des associés un bulletin trimestriel d'information, portant sur la situation du capital, les conditions de cession de parts et la situation du marché des parts, la situation des contentieux locatifs, la gestion des immeubles, le rendement des parts et les informations générales.

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après 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.

7. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.
En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (principalement les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les entreprises d'assurances).
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.
Les statuts de Pierre Capitale prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,

- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

CHAPITRE 5
ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société

Dénomination sociale : Pierre Capitale

Siège social : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris

Nationalité : Française

Fonds d'Investissement Alternatif (FIA)
constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'instruction AMF 2002-01 relatif aux SCPI, tous textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS.

Objet social : Acquisition directe ou indirecte, en France et à l'étranger y compris en état futur d'achèvement, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Acquisition et gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

RCS : 824 744 189 RCS Paris

Durée de la société : La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

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

Capital social initial : 760 000 euros

Capital social statutaire : 64 000 000 euros

Capital social effectif : 760 000 euros

2. Administration : Société de Gestion nommée

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP - 07000055 délivré le 13 novembre 2007.

Dénomination : SWISS LIFE REIM (FRANCE)

Siège social :	42 Allée Turcat Méry, 13008 Marseille
Nationalité :	Française
Forme juridique :	Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Registre du commerce :	499 320 059 [RCS] Marseille
Objet social :	Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Capital : Le capital s'élève à 395 350 euros, réparti comme suit :

SWISSLIFE France 395.349 actions
SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT 1 action

Direction :

Directoire

Président : Frédéric BÔL
Membres du Directoire :
-Henri REMOND
-Fabrice LOMBARDO
-Bruno GERARDIN

Conseil de Surveillance

Président : Stephan MACHLER
Vice-président : Michel de GIOVANNI
Membres du Conseil de Surveillance
-Joëlle CHAUVIN
-SWISS LIFE PREVOYANCE ET SANTE, représentant permanent Thierry VAN ROSSUM
-SWISS LIFE FRANCE, représentant permanent : Jean-Pierre LASSUS
-SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, représentant permanent Eric LE BARON

Activité : L'activité de SWISS LIFE REIM (France) est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, gestion immobilière, transaction.

3. Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée.

Il est composé de sept (7) associés au moins et de neuf (9) au plus, élus par la première Assemblée Générale Ordinaire de la Société, pour une durée courant jusqu'à la date d'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société. Puis à compter de cette date, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société et sont rééligibles.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président :

SWISS LIFE REIM (France) M. Frédéric BÔL, exerçant les fonctions de Président du Directoire de SWISS LIFE REIM (France)

Membres :

SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur Général Délégué de la société SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France) dûment habilité en vertu d'un pouvoir
SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS Représenté par M. Eric BOURGUIGNON exerçant les fonctions de Directeur Général Délégué de la société SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France) dûment habilité en vertu d'un pouvoir
SWISSLIFE PREVOYANCE ET SANTE Représenté par M. Pierre-Michel FRANCOIS exerçant les fonctions de Directeur Général
SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France) Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur Général Délégué
SWISSLIFE BANQUE PRIVEE Représenté par M. Hugues AUBRY exerçant les fonctions de Directeur Général
SWISSLIFE FRANCE Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur Général Délégué de la société SWISS LIFE ASSET MANAGEMENT (France) dûment habilité en vertu d'un pouvoir

4. Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit dont le siège social est sis 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex en qualité de commissaire aux comptes titulaire.
Monsieur Jean-Christophe Georghiou dont l'adresse professionnelle est sise 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

ont été désignés pour une durée de six années par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016 soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

5. Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en Assemblée Générale Ordinaire. Cette valeur est actualisée par lui chaque année.

La société CBRE VALUATION a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation chargé de procéder à l'évaluation du patrimoine de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016 pour une durée de 5 ans soit jusqu'à

l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

6. Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.
Le dépositaire de la SCPI est Société Générale.

7. Information

Frédéric BÔL

Président du Directoire de SWISS LIFE REIM (France)

Responsable de l'information : M. Maxime CABROLIER

Adresse postale : 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris.

Téléphone : 01 45 08 79 70

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :
M. Frédéric BÔL, Président du Directoire de SWISS LIFE REIM (France)

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

« 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 SCPI n°17-02 en date du 27 janvier 2017.

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