

## **Note d'information**

### **- FRANCE INVESTIPIERRE - *Société Civile de Placement Immobilier***

**Note visée par l'AMF.  
Mise à jour le 27 août 2015**

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

Préambule

Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société

Politique d'investissement de la SCPI

Date de souscription par les fondateurs

Responsabilité des associés.

## CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1) Composition du dossier de souscription
- 2) Modalités de versement du montant des souscriptions
- 3) Parts sociales :
  - a) Valeur nominale
  - b) Forme des parts
  - c) Détermination du prix d'émission
- 4) Nombre minimum de parts à souscrire
- 5) Lieux de souscription et de versement
- 6) Jouissance des parts

## CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1) Dispositions générales aux cessions :
  - a) Registre des transferts
  - b) Pièces à envoyer à la Société
  - c) Formulaire Modification/Annulation
  - d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
  - e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
  - f) Droit d'enregistrement
  - g) Délai de versement des fonds
- 2) Registre des ordres de vente et d'achat/ Marché secondaire :
  - a) Périodicité des prix d'exécution
  - b) Mode de transmission des ordres
  - c) Durée de validité d'un ordre de vente
  - d) Couverture des ordres
  - e) Exécution des ordres
  - f) Blocage du marché des parts
- 3) Cession sans intervention de la Société de Gestion
- 4) Cession à une *US Person*
- 5) Clause d'agrément

## CHAPITRE III – FRAIS

- 1) Rémunération de la Société de Gestion :
  - a) Souscription
  - b) Gestion

- c) Cession
  - d) Transfert
  - e) Acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
  - f) Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
- 2) Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion par l'assemblée générale :

#### **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

- 1) Régime des assemblées
  - a) Dispositions générales
  - b) Dispositions spécifiques : cas des usufruitiers et des nus propriétaires
- 2) Répartition des résultats – Provisions pour travaux
- 3) Conventions particulières
- 4) Régime fiscal :
  - a) Revenus
  - b) Plus-values
- 5) Modalités d'information :
  - a) Le rapport annuel
  - b) Les bulletins trimestriels d'information
- 6) Démarchage

#### **CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

- 1) La Société
  - a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux et adresse courrier, e) Forme juridique, f) Lieu de dépôt des statuts, g) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, h) Durée de la société, i) Objet social, j) Exercice social, k) Capital actuel, l) Montant maximal du capital.
- 2) Administration : Société de Gestion nommée
  - a) Dénomination, b) Siège social/ Bureaux, c) Nationalité, d) Forme juridique, e) Inscription au registre du commerce et des sociétés, f) Numéro d'agrément AMF, g) Objet social, h) Montant et répartition du capital, i) Directoire de la Société de Gestion, j) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
- 3) Conseil de Surveillance de la SCPI
  - a) Attributions
  - b) Nombre de membres - durée de leur mandat
  - c) Composition du Conseil de Surveillance au 10 juillet 2014
  - d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.
- 4) Commissaires aux comptes
  - Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF.
- 5) Dépositaire
- 6) Expert externe en évaluation
- 7) Information
  - Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information relative à la société civile.

## **AVERTISSEMENT**

**Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

**- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial ;**

**- la durée de conservation dans la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE est de 10 ans au minimum ;**

**- 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 les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier d'entreprise ;**

**- l'investissement dans les parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE présente un risque de perte en capital ;**

**- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :**

**\* le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;**

**\* le délai de vente des parts dépend de l'offre et de la demande sur le marché secondaire peu liquide. Dans ces conditions les ventes pourraient être réalisées à des prix décotés ou il pourrait ne pas y avoir de vente s'il n'y a pas de demande d'acquisition;**

**\* la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE ne garantit ni la vente de vos parts ni leur prix de vente ;**

**- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;**

**- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;**

**- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.**

**- Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la Société.**

## **INTRODUCTION**

### **Préambule**

Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCI.

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas se transformer en OPCI lors de l'assemblée générale mixte dans sa forme extraordinaire, en date du 11 janvier 2012, au vue de la réglementation actuellement applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

### **Renseignements sur les fondateurs – Historique de la Société**

La SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, (la « Société » ou la « SCPI »), dont le patrimoine est composé d'immeubles d'entreprise, résulte à l'origine, de la fusion-absorption par la société civile de placement immobilier (SCPI) INVESTIPIERRE 7 (constituée le 1<sup>er</sup> décembre 1986) des SCPI INVESTIPIERRE 1 à 6, décidée par leurs assemblées générales en date des 7 et 28 avril 2000, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Ces SCPI, avaient été créées par la BANQUE NATIONALE DE PARIS avec VENDOME GESTION, qui faisait partie de son groupe.

VENDOME GESTION a été absorbée par voie de fusion par ANTIN VENDOME en 2000,

ANTIN VENDOME a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REIM en 2006.

Aujourd'hui, la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE résulte de la fusion-absorption par la SCPI INVESTIPIERRE de la SCPI IMMOBILIERE PRIVEE-FRANCE PIERRE gérée également par la société BNP PARIBAS REIM, fusion décidée par les Assemblées Générales de ces deux SCPI en date du 11 janvier 2012.

Antérieurement à l'absorption de la société IMMOBILIERE PRIVEE-FRANCE PIERRE, le capital d'INVESTIPIERRE était de 204 904 032 euros.

En effet, à l'issue de la fusion des SCPI INVESTIPIERRE 1, 2, 3, 4, 5 et 6, décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2000 d'INVESTIPIERRE 7 (devenue INVESTIPIERRE), il avait été porté à 1 343 633 000 francs.

Lors de la conversion du capital en euros par l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2001, avec effet au premier juillet 2001, il avait été décidé d'arrondir la valeur nominale des parts de 1000 F à 152,50 euros, et d'augmenter en conséquence le capital social pour le porter de 1 343 633 000 F à 1 344 082 344,47 F, par élévation du nominal de chaque part existante. Cette Assemblée Générale avait ensuite constaté que le capital social après conversion en euros était fixé à 204 904 032,50 euros, divisé en 1 343 633 parts de 152,50 euros ; l'article 6 " Capital Social" des statuts avait été modifié en conséquence.

Depuis le 27 janvier 2012, date de la constatation de la réalisation définitive de la fusion à l'issue du traitement des rompus, le capital de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE est de 257 233 950 euros et se compose de 1 686 780 parts d'une valeur nominale de 152,50 euros chacune.

Le capital de la SCPI est fixe.

Le 27 avril 2012 la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

BNP PARIBAS REIM France, (la « Société de Gestion »), société de gestion de portefeuille du groupe BNP PARIBAS, gère au 31 décembre 2013, essentiellement 13 SCPI dont FRANCE INVESTIPIERRE et 8 OPCI.

Au 31 décembre 2013, la valeur des actifs gérés par BNP PARIBAS REIM France est de l'ordre de 6 Mds €, répartie sous la forme de parts détenues par près de 80 000 associés.

### **Politique d'investissement de la SCPI**

La SCPI France Investipierre détient un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, réparti sur la France entière. La SCPI a pour objectif de :

- maintenir la diversification de son portefeuille d'actifs immobiliers tant en termes de nature économique que de localisation géographique des actifs en renforçant toutefois la part de la région parisienne dans son portefeuille ;
- de l'adapter aux exigences actuelles du marché par des travaux de rénovation et de mise aux normes environnementales et énergétiques.

Les investissements se concentrent sur des natures d'actifs comparables à celles détenues aujourd'hui avec l'ambition d'acquérir des immeubles présentant un risque locatif maîtrisé et situés dans les quartiers d'affaires des métropoles françaises pour les bureaux ou sur des zones commerciales établies pour les commerces.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière). Elles sont financées en fonds propres et/ou par recours à l'emprunt.

La SCPI mène également une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité technique et environnementale du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des opérations de construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Enfin, la SCPI cède également des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant en arbitrants les sites à faible potentiel.

La SCPI est autorisée à détenir tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-155 du Code monétaire et financier.

Le patrimoine de FRANCE INVESTIPIERRE est composé, au 31 décembre 2013, de 174 immeubles ou parties d'immeubles d'entreprise – bureaux, locaux commerciaux, entrepôts, locaux d'activités, établissements de Santé.

La valeur estimée (valeur vénale) de l'ensemble de ce patrimoine, au 31 décembre 2013 est de 422,2 M€, hors droits et frais.

S'il est majoritairement investi en « bureaux », la part de commerce reste significative (respectivement 70% et 21 % au 31/12/2013).

Le patrimoine de FRANCE INVESTIPIERRE à la clôture du dernier exercice est précisé dans le dernier rapport annuel publié.

### **Date de souscription par les fondateurs**

INVESTIPIERRE 7, devenue successivement INVESTIPIERRE puis FRANCE INVESTIPIERRE, a été constituée le 1<sup>er</sup> décembre 1986.

### **Responsabilité des associés**

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214.89 du Code Monétaire et Financier et de l'article 12 des statuts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à hauteur de sa part dans le capital de la Société (mise à jour à la suite de l'Assemblée Générale du 5 juillet 2005).

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

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1) Composition du dossier de souscription**

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

- 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, le deuxième au financement, et le troisième au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- Le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- Le dernier rapport annuel.

### **2) Modalités de versement du montant des souscriptions**

Les conditions, 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.

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.

### **3) Parts sociales :**

#### **a) Valeur nominale**

Le nominal des parts est de 152,50 €

#### **b) Forme des parts**

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

#### **c) Détermination du prix d'émission**

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix comprise entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **4) Nombre minimum de parts à souscrire :**

Aucun minimum n'est requis

### **5) Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion et par les réseaux de distributeurs.

### **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.

## **CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**

### **1) Dispositions générales aux cessions :**

#### **a) Registre des transferts**



Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société et aux tiers.

**b) Pièces à envoyer à la Société :**

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), ou encore auprès des distributeurs.

- pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
- pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après à l'article 2 c) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut d'indication, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

**c) Formulaire Modification/Annulation**

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

**d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

**e) La Société ne garantit pas la revente des parts**

**f) Droit d'enregistrement**

Le Code Général des Impôts applique au transfert de droits sociaux un droit d'enregistrement de 5 % (en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note) du montant de la transaction. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### **g) Délai de versement des fonds**

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

## **2) Registre des ordres de vente et d'achat / Marché secondaire :**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone,...).

### **a) Périodicité des prix d'exécution**

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, sur le site Internet **[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)** et/ou disponible au 01 55 65 23 55.

Pour les parts de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE, cette périodicité est hebdomadaire et le prix d'exécution fixé le jeudi à 12 heures ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation hebdomadaire, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mercredi à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site internet de la Société de Gestion etc.).

Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

### **b) Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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

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

**c) Durée de validité d'un ordre de vente**

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant l'arrivée de la fin du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

**d) Couverture des ordres**

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

#### **e) 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.

#### **f) Blocage du marché des parts :**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **3) Cession sans intervention de la Société de Gestion**

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible sous réserve de la clause d'agrément ci-dessous, et de ne pas constituer une cession à une *US Person* (telle que définie ci-après). Elle donne lieu au paiement de frais de 35 € HT par dossier avec un maximum de 100 € HT par transaction, à la charge de l'acquéreur. Le transfert des parts est réalisé lorsque la Société de Gestion a reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé cerfa) dûment enregistrée par l'administration fiscale.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

### **4) Cession à une US Person**

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.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute U.S Person telle que définie 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 ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

### **5) Clause d'agrément**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des

personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée 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, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause.

## CHAPITRE III – FRAIS

### 1) Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

- a) **une commission de souscription** qui ne pourra excéder 8 % HT au maximum du prix de souscription des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier.
- b) **une commission de gestion** assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits nets encaissés par la Société (ou par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société) et qui ne pourra pas excéder 8,5% H.T., à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :

- des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux.

- du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
- des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales.

Tous les autres frais, qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus, sont à la charge de la SCPI à savoir notamment : les frais nécessaires à l'acquisition et à l'entretien du patrimoine, le coût des travaux et tous honoraires y afférents, les honoraires de location et de relocation versés aux intermédiaires, les charges non récupérables sur les locataires, les frais d'expertise des immeubles, les frais de contentieux, le coût des publicités et publications légales : dossiers de souscription, rapports annuels, bulletins trimestriels.

- c) **une commission de cession** de titres de la Société, assise sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévue à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale.

L'assemblée générale du 17 juin 2002 a fixé cette commission de cession à 4% HT de la somme revenant au vendeur.

- d) **une commission de transfert** d'un montant de 35 € HT par dossier, avec un maximum de perception de 100 € HT par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.
- e) **une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, payée dans les conditions ci-après :**  
 — Pour les ventes portant directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la Société) : Commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la Société, calculée comme indiqué ci-dessous ;

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2 % H.T.

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au emploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition;

— Pour les ventes portant sur des titres détenus par la Société dans une entité (autres que les titres visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

- f) **une commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de pilotage.

## **2) Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion par l'assemblée générale :**

Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit cinq types de commission pour lesquelles la Société de Gestion est rémunérée, toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire en application de l'article 422-198 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1) Régime des assemblées**

#### **a) Dispositions générales**

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqué en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt (20) jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

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

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

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre de voix présentes ou représentées. Le délai

entre la convocation de cette assemblée sur 2<sup>ème</sup> lecture et l'assemblée ne peut être inférieur à six (6) jours.

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

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5% du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;
- 0.5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

## **b) Dispositions spécifiques - Cas des usufruitiers et des nus propriétaires**

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

## **2) Répartition des résultats – Provision pour travaux**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, notamment la provision pour grosses réparations, ou de reporter à



nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

La provision pour gros travaux permet de financer le plan prévisionnel d'entretien et de grosses réparations des actifs immobiliers. Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble. Le montant de ces provisions pour grosses réparations est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

### 3) Conventions particulières

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

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

### 4) Régime fiscal

**Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du 30 juin 2014 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

La SCPI est une SCPI de rendement.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L.214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

#### a) Revenus

##### - Associés personnes physiques résidents soumis à l'impôt sur le revenu

##### 1- Revenus fonciers

Modalités de détermination du résultat fiscal imposable au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers :

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...).

La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer, qui est soumise à l'IRPP au barème progressif, ainsi qu'aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux global de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 01/07/2012 et en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note).

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI sont déductibles du revenu brut foncier.

Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros par foyer fiscal.

La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des dix années suivantes.

#### Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2013 un immeuble urbain et dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2023).

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2019), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## 2/ Revenu financier

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'IRPP au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces derniers sont soumis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à un prélèvement à la source obligatoire (taux de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5% soit un taux de 39,5% au 01/01/2013) imputable sur l'IR dû au titre de l'année de sa perception. S'il excède l'impôt dû, ce prélèvement sera restitué.

Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence et ce à compter du 30 novembre 2013.

- **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)**

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

## b) Plus-values

### 1/Associés résidents

Lorsqu'elles sont réalisées par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, les plus-values relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, selon les règles applicables aux cessions de titres des sociétés non cotées à prépondérance immobilière.

Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ou des entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées par les autres entreprises relèvent en principe du régime prévu pour les particuliers, dès lors que la SCPI dont les titres sont cédés n'est pas soumise à l'IS.

### **Plus-value immobilière des particuliers**

La taxation des plus-values immobilières sur immeubles des particuliers a été modifiée par la Loi de Finances pour 2014 qui légalise le dispositif mis en place depuis le 1er septembre 2013 par voie d'instruction administrative.

Les plus-values immobilières sur immeubles bâtis sont toujours soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % auquel s'ajoute les contributions sociales de 15,5%. Le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises.

La déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (pour la déclaration relative au cession de parts, l'associé peut mandater la Société de Gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),

Le taux et la cadence de l'abattement ont en revanche été complètement modifiés à compter du 1er septembre 2013 et de façon différenciée selon l'imposition visée : impôt sur le revenu d'une part, prélèvements sociaux d'autre part. Ces taux et cadences ont été confirmés par la loi de finances pour 2014:

Pour le calcul des prélèvements sociaux, les abattements ne permettent d'acquérir l'exonération qu'au bout de 30 ans Les taux à la date de la présente note d'information sont les suivants :

- 1,65 % par année de détention de la 6<sup>ème</sup> année à la 21<sup>ème</sup>,
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup>,
- 9 % par année de détention au-delà de la 22<sup>ème</sup> année. Globalement toutefois, la réforme aboutit, dans tous les cas, à une baisse significative de l'imposition des plus-values en question.

Les nouvelles grilles d'abattements s'appliquent aux cessions d'immeubles réalisées par les personnes physiques ou par les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (pour la fraction de la plus-value correspondant aux droits des associés personnes physiques), de même qu'aux cessions de parts des sociétés à prépondérance immobilières soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Par ailleurs, du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'applique sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant). Cet abattement ne s'applique pas aux plus-values résultantes de la vente des titres détenus par la SCPI dans une autre société.

**Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).**

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

## - 2/ Associés non-résidents

Les personnes physiques non résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en application de l'article 244 bis A du CGI (prélèvement de 33,1/3 % sous réserve des conventions internationales).

La loi (CGI, art. 150 U 2° du II) prévoit une exonération spécifique en faveur des personnes physiques qui ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qui sont ressortissantes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. L'exonération porte sur l'immeuble qui constitue l'habitation en France de ces personnes et dont elles ont la libre disposition au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession. L'exonération s'applique dans la limite d'une seule résidence par contribuable, cédée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

La loi modifie comme suit ce régime d'exonération, pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- l'exonération peut s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition mais, dans ce cas, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
- comme par le passé, aucune condition de délai n'est exigée lorsque le cédant a la libre disposition du bien depuis au moins le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession,
- la plus-value nette imposable (après application des abattements pour durée de détention et, le cas échéant, application de l'abattement spécial de 25 %) est exonérée dans la limite de 150 000 €.

La loi nouvelle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, à condition que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, du régime d'exonération précédemment prévu au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

## - 3/ Déclaration des plus-values de cession d'un immeuble par la SCPI

La SCPI doit déposer à la conservation des hypothèques ou au service des impôts, au moment de la cession, une seule **déclaration de plus-values** n° 2048 IMM ou 2048 M destinée à l'imposition de l'ensemble des associés présents à la date de la cession et qui relèvent du régime des plus-values des particuliers.

La déclaration mentionne les noms de tous les associés présents à la date de la cession et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Par ailleurs, la **déclaration de résultat** déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-values leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens

associés soumis aux dispositions de l'article 238 octies B du CGI en cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé entre la date de la cession et la clôture de l'exercice

### **Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble**

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières réalisées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France sont soumises à un prélèvement dont le taux varie selon la qualité du cédant et sa résidence fiscale. Le même article soumet également à ce prélèvement les sociétés de personnes françaises (dont les SCPI), non soumises à l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France (art. 244 bis A 2.c du CGI).

Dans l'hypothèse de la cession d'un immeuble par une SCPI, c'est la SCPI qui doit déclarer la plus-value en remplissant et en signant une seule déclaration n° 2048-IMM pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés. Corrélativement, la SCPI doit acquitter elle-même le prélèvement dû au titre de cette cession en raison de la présence d'associés non-résidents, pour le compte de ceux-ci lors de l'enregistrement.

L'article 244bis A IV du CGI dispose que le paiement de ce prélèvement doit se faire sous la responsabilité d'un représentant fiscal dont la désignation est obligatoire pour les SCPI dont un ou plusieurs associés sont des non-résidents. Ce représentant fiscal, dont le rôle principal est d'être solidaire du paiement de l'impôt, doit signer la déclaration n° 2048-IMM. Il représente les associés non-résidents de la société cédante, qui sont in fine redevables de cet impôt.

La désignation de ce représentant fiscal est de la responsabilité de la SCPI qui réalise l'opération de cession, souscrit la déclaration et procède au paiement du prélèvement.

## **5) Modalités d'information**

### **a) le rapport annuel**

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

### **b) les bulletins trimestriels d'information**

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

## 6) Démarchage

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même code.

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 ; la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE remplit cette condition.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du BALO 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, sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1) La Société

- a) **Dénomination sociale** : *FRANCE INVESTIPIERRE*
- b) **Nationalité** : Française
- c) **Siège social**: 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92967 Issy-les-Moulineaux Cedex.
- d) **Bureaux et adresse courrier** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92967 Issy-les-Moulineaux Cedex.
- e) **Forme juridique** : FRANCE INVESTIPIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et les articles R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
- f) **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
- g) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : la Société est immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° D 339 299 059.
- h) **Durée** : La Société est constituée pour une durée qui expirera le 31 décembre 2084.
- i) **Objet social** : La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  
Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.  
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur

entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier..

**j) Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre

**k) Capital actuel** : Le capital social s'élève à 257 233 950 €, divisé en 1 686 780 parts de 152,50 € nominal. Elles sont réparties entre 14 983 associés au 31 décembre 2013.

**l) Montant maximal du capital** : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les statuts donnent à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond qu'ils fixent à 500.000.000 € suite à l'Assemblée Générale Mixte du 11 janvier 2012, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts

## 2) Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée par les Statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

**a) Dénomination** : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

**b) Siège social/Bureaux** : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX cedex

**c) Nationalité** : Française

**d) Forme juridique** : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

**e) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : n° 300 794 278 RCS NANTERRE- Code APE : 6832 A

**f) N° d'agrément AMF** : GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

**g) Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers

**h) Capital** : 4 309 200 Euros (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :

- BNP PARIBAS (63,37%)

- BNP PARIBAS REAL ESTATE, filiale à 100 % de BNP PARIBAS, (33,33%)

- Diverses personnes morales et physiques de BNP PARIBAS (3,30%)

### i) Directoire de la Société de Gestion

Présidente Mme Jacqueline Faisant

Membres M. Cyril de Francqueville, *Directeur Général Délégué en charge du Fund et de l'Asset Management de BNP PARIBAS REIM France*

Mme Christine Sonnier, *Directeur Général Délégué en charge des Investissements, des Arbitrages, du Commercial et du Développement de BNP Paribas REIM France*

Mme Sylvie Pitticco, *Directeur Financiers et Secrétaire Générale de BNP PARIBAS REIM France*



## **j) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion**

Présidente Mme Sofia Merlo, *Co-Chief Executive Officer Wealth Management de BNP Paribas*

Vice-présidente

Mme Dominique Fabiane, *Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas*

Membres

M. Henri Faure *Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate*

M. François Debiesse, *Conseiller en philanthropie et micro finance de BNP Paribas Wealth Management*

CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, *Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances*

Mme Béatrice Belorgey, *Directeur Adjoint Banque Privée France*

## **3) Conseil de Surveillance de la SCPI**

### **a) Attributions**

Un Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

### **b) Nombre de membres – Durée de leur mandat**

Le paragraphe 1 de l'article 18 des Statuts prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans.

### **c) Composition du Conseil de Surveillance après l'Assemblée Générale du 16 juin 2015**

<b>Membres</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fonctions</b>
Patrick KONTZ <i>Président</i>	248, chemin de Millas 40600 - BISCARROSSE	Retraité de la gendarmerie
SCI PARISO représentée par Marie-France VUILLIER <i>Vice-Président</i>	17, rue du Pont aux Choux 75003 - PARIS	Société Civile Immobilière (propriété, gestion, administration et disposition de biens)
François FERRUS	25, boulevard Flandrin 75116- PARIS	Conseiller d'entreprise – Ancien conseiller Régional d'Ile de France et ancien membre du Cabinet du Premier Ministre.
Jean-Luc BRONSART	10, avenue de la Forêt 44250 - SAINT BREVIN LES PINS	Retraité de la fonction publique hospitalière. Investisseur privé
Jacques CHAUVEAU	15, rue du Colonel Moll 75017 - PARIS	Gérant d'une société immobilière foncière.
Alain COTA	79, rue de la Tour 75116 - PARIS	Directeur scientifique
Hubert MARTINIER	15, boulevard de la Colonne 73000 - CHAMBERY	Conseiller Patrimonial Indépendant.
SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON	50-56, rue de la Procession 75015 - PARIS	Société d'assurance sur la Vie.
BANQUE MARTIN MAUREL, représentée par Olivier JOURDAIN	c/o MARTIN MAUREL GESTION 39, rue Grignan 13006 - MARSEILLE	Banque
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Nathalie ROBIN	8 rue du Port de Nanterre 92000 - NANTERRE	Compagnie d'Assurance
SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT	c/o Allianz Real Estate Case Postale D203 92, rue de Richelieu 75088 - PARIS CEDEX 02	Société civile immobilière filiale du groupe Allianz, Membre de Conseils de Surveillance d'autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM France.
LZ OBSERVATOIRE représentée par Lionel SABY	12, rue Vivienne 75002 PARIS	Société civile immobilière ayant pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier familial, associée de 10 SCPI différentes (bureaux/commerce et habitation).

M. Patrick KONTZ et SCI PARISO représentée par Mme Marie-France VUILLIER ont été respectivement élus en qualité de Président et de Vice-Président du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance du 16 juin 2015.

#### **d) Renouvellement, candidatures, désignation**

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum, et devra conserver au minimum cent parts pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'applique aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale du 10 juillet 2014.

#### **4) Commissaires aux Comptes**

Monsieur Edouard LEDUC, 95 rue Jouffroy d'Abbans, 75017 PARIS a été renouvelé comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans par l'assemblée générale du 9 juin 2010.

Monsieur Didier KLING, 41 avenue de Friedland, 75008 PARIS, a été renouvelé comme Commissaire aux Comptes suppléant, pour la même durée, par l'assemblée générale du 18 juin 2014.

#### **5) Dépositaire**

La SCPI a désigné BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Société en Commandite par Actions, dont le siège social est situé au 3, rue d'Antin – 75002 Paris (adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin) en qualité de dépositaire ayant pour mission de veiller :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte ;
- le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué ;
- l'affectation des produits de la SCPI ;

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

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

## 6) Expert externe en évaluation

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, dans cette fonction par l'assemblée générale du 18 juin 2014 pour une durée de cinq (5) ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

## 7) Information

La personne responsable de l'information est:

- Mme Brigitte Wantiez-Desjardin
- Bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX cedex
- Téléphone : +33(0)1.55.65.23.82.

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information

Madame Jacqueline FAISANT  
Présidente du Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE.

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-24 en date du 26 octobre 2012 et a été mise à jour en juillet 2014.

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.