



PIERRE 48

NOTE D'INFORMATION

PIERRE 48

Société civile de placement immobilier

8 rue Auber, 75009 PARIS

Tél 01 40 29 86 86 * Fax 01 40 29 86 87

E-mail gestion@paref.com * www.paref-gestion.com

408 449 486 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

	Page
Introduction.....	2
I Conditions générales de souscription des parts.....	3
II Modalités de sortie.....	4
III Frais	5
IV OPCI	5
V Fonctionnement de la société	5
VI Administration, contrôle, information.....	7
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).....	7
Statuts.....	9

AVERTISSEMENT

L'Autorité des Marchés Financiers attire l'attention du public sur les caractéristiques particulières du placement proposé.

L'investissement en parts de SCPI Pierre 48 est un investissement de long terme. En outre, les parts de la SCPI sont destinées à des investisseurs ayant effectivement intérêt à supporter des déficits fonciers. En effet, l'objectif recherché est double :

- un objectif fiscal : la renonciation à la perception de tout ou partie des revenus locatifs attachés aux immeubles et le paiement des travaux et charges de gestion doivent aboutir à générer des déficits fonciers récurrents ;

- un objectif de valorisation : les biens immobiliers, acquis à une valeur décotée, sont cédés au moment de leur libération s'ils ont été acquis depuis plus de 6 ans, en vue de générer une plus-value à terme.

Ces investissements peuvent s'inscrire dans le cadre de la loi de 1948 auquel cas leur valorisation est soumise à :

- la tenue des marchés de l'immobilier de logement dans le temps, renforcée par l'étroitesse du segment du marché des logements soumis au régime de la loi de 1948 ;

- une incertitude quant à la réalisation selon un calendrier préfixé de plus-values dues à la libération des logements détenus.

Dans le but de dégager des déficits fonciers, la société de gestion pourra également acquérir des immeubles en nue-propriété ou en viager « libre ».

La valorisation de ces investissements est également soumise aux aléas du marché de l'immobilier de logement dans le temps.

Dans le premier cas, les loyers perçus par la SCPI sont faibles et, dans le second cas, ils sont ou pourront être nuls.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI PIERRE 48 a été fondée en 1996 pour constituer un patrimoine composé notamment d'appartements soumis à la loi de 48, offrant une rentabilité immédiate faible mais pouvant en contrepartie être acquis avec des décotes importantes.

PIERRE 48 est gérée par Peref Gestion, SA au capital de 253.440 €, agréée en qualité de Société de Gestion de Portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP- 08000011. Peref Gestion, dont le directeur général est Patrick LENOËL, est une filiale à 100 % de la foncière cotée PAREF, SA à Directoire et Conseil de Surveillance. PAREF est dirigée par Hubert LÉVY-LAMBERT, fonda-

Peref Gestion assure de manière intégrée tout ce qui concerne la recherche des capitaux, la recherche des immeubles et la gestion locative (encaissement des loyers, révision des baux, gestion courante du patrimoine).

2 - POLITIQUE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

PIERRE 48 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif composé de biens situés dans Paris ou sa proche banlieue et éventuellement dans d'autres grandes villes de France, et ayant un loyer réduit pendant une certaine période, en vertu de la loi du 1er septembre 1948 ou d'autres dispositions législatives ou contractuelles.

La "loi de 48" est une loi édictée dans le cadre de la pénurie de logements de l'immédiat après-guerre, pour sauvegarder les droits des locataires en place : les loyers des appartements soumis à cette loi sont déterminés d'après une surface "corrigée", tenant compte de la situation de l'immeuble et du degré de confort de l'appartement ; l'évolution des loyers est strictement réglementée, de telle sorte qu'ils sont généralement 5 à 10 fois plus faibles que les loyers d'appartements équivalents non soumis à la loi ; enfin, les occupants bénéficient dans certaines limites du droit au maintien dans les lieux, mais le droit au bail n'est pas transmissible.

Depuis 1948, les appartements des catégories supérieures sont sortis les uns après les autres de ce régime. Les autres en sortent soit par suite de la disparition de leurs locataires ou de leur départ volontaire, éventuellement suite à une négociation, soit par l'intermédiaire d'un bail de 8 ans que le propriétaire peut leur proposer, sous certaines conditions d'âge, de revenus et de travaux.

Malgré ces sorties, il subsiste encore un stock important d'appartements soumis à la loi de 48, notamment dans Paris. PIERRE 48 y puise sans difficulté grâce à sa position de monopole qui lui assure un vaste choix et lui permet d'être sélectif tout en pesant sur les prix.

Ce stock se réduit néanmoins de quelques pourcents chaque année. Pour se prémunir contre le resserrement du marché qui en résulte inéluctablement, l'assemblée générale de juin 1997 a autorisé la société de gestion à acquérir des biens en nue-propriété ou en viager sous réserve que la rente à payer ne dépasse pas le loyer à recevoir ou soit prise en charge par un organisme d'assurance spécialisé. En ce qui concerne les viagers, conformément aux principes définis par l'AMF, seuls des viagers « libres » sont acquis. Les acquisitions de biens en nue-propriété sont réalisées sous condition que la convention de démembrement laisse à Pierre 48 la faculté de mettre ces biens en location, afin de rester dans le cadre de l'objet social des SCPI. Peref Gestion étudie aussi l'acquisition de biens en loi de 1989 non libérables ou encore des appartements anciennement conventionnés qui présentent également une décote structurelle.

En outre, une consultation écrite des associés réalisée en 1999 a approuvé l'acquisition éventuelle d'appartements réquisitionnés. Ces biens peuvent en effet être acquis avec une décote importante liée aux faibles loyers pratiqués et à l'incertitude sur la durée de la réquisition. Aucune opération n'a toutefois été réalisée à ce jour dans ce secteur.

Les appartements soumis à la loi de 48 bénéficient d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer et de l'âge du ou des occupants. Si le vendeur y a convenance, ils peuvent être réglés en titres de la société, dans les conditions prévues par l'article L 214-57 du Code monétaire et financier.

Pour assurer le meilleur choix et garantir l'indépendance du processus de décision, toutes les acquisitions projetées sont soumises par la société de gestion à un comité d'investissement dont les membres

Une fois libérés, les appartements sont rénovés pour être soit reloués aux conditions du marché, soit revendus. Les premières ventes sont intervenues à partir de 2003 compte tenu des limites fixées par la réglementation (détenir les immeubles au moins 6 ans et ne pas vendre chaque année plus de 15% du patrimoine de la société).

Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, PIERRE 48 a un revenu d'exploitation très faible. Il s'y ajoute les produits financiers du placement de la trésorerie de la société. Pour réduire cette trésorerie au maximum, l'assemblée générale d'avril 1998 a autorisé la société de gestion à recourir à une ligne de crédit dans la limite de 25% des fonds propres, avec ou sans sûretés réelles, sous le contrôle du comité d'investissement. Cette ligne de crédit permet de signer des promesses sans avoir à détenir et conserver en caisse le prix de l'opération pendant toute la durée de la promesse. Les lignes de crédit utilisées sont remboursées grâce à des plus-values de cessions et à la collecte de capitaux.

En tout état de cause, le revenu net, s'il existe, est intégralement mis en réserve pour permettre de financer les travaux de rénovation à prévoir après libération, de l'ordre de 500 à 900 €/m² en moyenne.

PIERRE 48 ne distribue donc aucun dividende. Elle s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent, avant toute considération fiscale, des perspectives de valorisation de leur capital.

D'une année sur l'autre, la valorisation du patrimoine de la société est la somme de trois éléments : disparition de la décote sur les appartements libérés, diminution de la décote sur les autres, du fait que leurs locataires ont vieilli d'un an et, le cas échéant, évolution du marché immobilier. Il faut y ajouter, pour les biens acquis en cours d'exercice, l'écart éventuel entre la valeur d'expertise et le prix d'achat.

Un caractère essentiel de PIERRE 48 est que la part peut se revaloriser même en l'absence de mouvement sur le marché immobilier. Toutes choses égales d'ailleurs, l'analyse des phénomènes de vieillissement décrits ci-dessus conduit à tabler sur une progression théorique de la valeur de la part pouvant atteindre 7 % par an, à marché immobilier constant. Ce taux de progression n'est naturellement pas garanti.

3 - CAPITAL

PIERRE 48 est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 110 M€ depuis l'assemblée de septembre 2007. Le nominal des parts est de 220 €.

Le capital initial, souscrit en juillet 1996, était de 797 500 €. Le capital au 31 décembre 2007 était de 53,2 M€.

4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

5 - OBSERVATIONS IMPORTANTES

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre en compte les facteurs importants ci-après.

Durée de placement : comme toute SCPI, PIERRE 48 n'est pas un placement de trésorerie mais un placement patrimonial à *moyen terme*. Une durée minimum de 8 à 10 ans est donc recommandée. Une durée plus longue permet de bénéficier au mieux de la diminution progressive de l'imposition sur les plus-values immobilières suivant la durée de détention.

Rentabilité : PIERRE 48 ne distribue pas de dividendes mais génère seulement des plus-values à la revente des parts. Leur importance dépend non seulement du pourcentage de libérations mais aussi de l'évolution du marché immobilier pendant la durée de détention des parts. Toutefois, seule une diminution durable des prix du marché annulant l'effet positif des libérations pourrait conduire à enregistrer des moins-values.

Régularité : les simulations sont basées sur une libération progressive des appartements en fonction des tables de mortalité les plus récentes. Sur une année donnée, la réalité peut s'écarter naturellement de la moyenne. Avec près de 900 appartements détenus à la fin de 2007, la loi des grands nombres joue. Il faut tenir compte cependant du rallongement de la vie humaine, qui est de l'ordre d'un trimestre par an. Les départs volontaires jouent cependant en sens inverse.

Liquidité : le rachat des parts n'est pas garanti. La possibilité de rachat dépend de l'existence de demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisants. Bien que le marché des parts soit équilibré depuis la création de la société, l'assemblée générale d'avril 2002 a décidé la constitution d'un fonds de remboursement alimenté par des cessions d'actifs. Les premières ont été réalisées en 2003. Ce fonds peut, selon les statuts, représenter jusqu'à 10% du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice précédent, ce qui devrait être suffisant pour amortir les déséquilibres temporaires pouvant survenir dans le futur entre souscriptions et retraits.

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

a) Dossier de souscription

Un dossier complet est remis à tout souscripteur éventuel, contenant :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- un bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et comporter au verso les conditions de l'émission en cours,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel.

b) Modalités de versement

Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, complété et signé, accompagné d'un chèque du montant de la souscription en cas de paiement comptant ou de 25% à titre de réservation en cas de recours au crédit, le solde devant être libéré avant la fin du mois suivant la date de réception du bulletin de souscription. A défaut de libération dans ce délai, la souscription pourra être annulée par la société de gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêts et sans frais.

c) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société, ainsi qu'auprès de divers banques et conseils en gestion de patrimoine, dont la liste peut être obtenue auprès de la société de gestion.

2 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : le prix de la part varie tous les mois. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Date d'entrée en jouissance : le premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Forme des parts : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté revêtu de la signature de la société de gestion.

4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, de la prime d'émission et de la commission de souscription :

- la *prime d'émission* varie tous les mois. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

- la *commission de souscription*, au plus égale à 8,29 % HT (9,91 %TTC) du prix d'émission, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après.

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

L'article L 214-60 du Code monétaire et financier dispose que le prix de souscription des parts doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la *valeur de reconstitution* de la société, sauf justification notifiée à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par l'arrêté du 20 juillet 1994.

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

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

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

Les tableaux ci-dessous donnent, depuis l'origine jusqu'à la fin de 2007, l'évolution de ces valeurs :

- par part, après ajustement pour tenir compte de la multiplication en 1999 du nombre de parts par 5,

- en montants globaux, avec indication des capitaux propres (capital +

€ par part	Nombre de parts ajusté	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
A la création (sept. 1996)	5.155	231	256
Au 31 décembre 1997	19.175	271	320
Au 31 décembre 1998	30.025	302	361
Au 31 décembre 1999	49.585	339	398
Au 31 décembre 2000	63.731	380	448
Au 31 décembre 2001	76.218	414	491
Au 31 décembre 2002	99.282	442	523
Au 31 décembre 2003	128.283	512	603
Au 31 décembre 2004	155.382	565	670
Au 31 décembre 2005	188.224	667	791
Au 31 décembre 2006	217.002	771	912
Au 31 décembre 2007	241.604	835	992

prime d'émission et report à nouveau) :

Montants globaux (en € 000)	Capitaux Propres	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
A la création (sept. 1996)	1.257	1.190	1.320
Au 31 décembre 1997	4.444	5.208	6.145
Au 31 décembre 1998	7.250	9.054	10.853
Au 31 décembre 1999	13.441	16.788	19.715
Au 31 décembre 2000	18.250	24.202	28.565
Au 31 décembre 2001	22.557	31.522	37.405
Au 31 décembre 2002	32.681	43.928	51.965
Au 31 décembre 2003	46.328	65.696	77.297
Au 31 décembre 2004	59.111	87.793	104.145
Au 31 décembre 2005	77.270	125.491	148.834
Au 31 décembre 2006	96.159	167.286	197.812
Au 31 décembre 2007	114.516	201.702	239.646

On a indiqué plus haut que la valeur vénale du patrimoine de PIERRE 48 augmente au fil du temps, même si le marché immobilier ne bouge pas, en raison du vieillissement des locataires qui entraîne, toutes choses égales d'ailleurs, une diminution des décotes, même en l'absence de libération.

Le prix d'émission accompagne mois par mois cette évolution depuis l'origine, afin de ne pas léser les anciens associés et d'éviter que les nouvelles souscriptions soient différées jusqu'à la veille de la hausse, si celle-ci était annuelle. Après ajustement, il est ainsi passé progressivement, de 247 € en septembre 1996 lors de l'ouverture au public des souscriptions, à 986 € en novembre 2008.

Les conditions de souscription au 2 novembre 2008 sont :

Prix de souscription : 986 €
 Valeur nominale : 220 €
 Prime d'émission : 766 €

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui désire se défaire de ses parts peut opérer soit un *retrait*, en demandant à la société le rachat de ses parts, soit une *cession*, en les vendant à un tiers. La société de gestion ne perçoit aucune commission sur ces opérations.

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

2 - RETRAITS

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

a) **les souscriptions excèdent les retraits** : la société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au *prix de souscription* en vigueur, diminué de la commission de souscription. Ce prix, qui varie tous les mois, est indiqué sur le bulletin trimestriel. Il s'élève à 888,19 € au 2 novembre 2008.

Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

Le prix de rachat par le fonds sera alors égal à la *valeur de réalisation* en vigueur (soit 836 € à la date de la présente note). Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible (cf. ci-après).

c) les demandes de retrait en attente depuis plus de 12 mois excèdent 10% des parts : la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans les deux mois une assemblée générale extraordinaire pour statuer sur la cession totale ou partielle du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Ce cas ne peut se produire que si le fonds de remboursement est vide.

Fonds de remboursement : Pour veiller à la liquidité du marché des parts, la société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2003.

L'année 2003 correspond au fait qu'un fonds de remboursement ne peut légalement être alimenté que par la mise en réserve de résultats - mais PIERRE 48 n'en a pas - ou par la vente d'actifs - ce qui ne pouvait être fait avant 2003.

Le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié stipule en effet que les SCPI peuvent vendre chaque année au plus 15 % de la valeur vénale de leur patrimoine (avec possibilité de report et cumul sur 3 exercices de cette limite en cas de non utilisation) à condition que les biens vendus aient été détenus 6 ans au moins. Les premières acquisitions datant de 1997, les premières ventes ont pu intervenir en 2003. Comme indiqué page 3, l'assemblée générale d'avril 2002 a ainsi décidé de commencer à vendre des actifs et à alimenter le fonds de remboursement dès 2003.

Capital effectif minimum : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous de 90% du capital effectif à la clôture de l'exercice précédent, de 10% du capital statutaire, soit 11 M€ et du capital minimum légal des SCPI.

3 - CESSIION DE PARTS

Les parts peuvent être acquises ou cédées directement, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert des parts, sous réserve, si l'acquéreur n'est pas associé, de son agrément par la société de gestion dans les cas prévus à l'article 10 des statuts. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande faite à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises. Conformément à la loi, en cas de refus d'agrément, des mesures ont été prévues à l'article 10 des statuts.

La cession doit être signifiée à la société de gestion, accompagnée du ou des certificats représentant les parts cédées et de la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement (actuellement 5% du prix de cession augmenté d'un droit de timbre fixe). Conformément à l'article L 214.59 du Code monétaire et financier, la cession est opposable à la société et aux tiers dès son inscription sur le registre des associés.

CHAPITRE III

FRAIS

La rémunération de la société de gestion est fixée par l'article 17 des statuts. Elle comprend les commissions forfaitaires suivantes :

- **Lors des souscriptions** : une commission de souscription au plus égale à 8,29 % HT du prix de souscription des parts, destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux. Cette commission est réduite de moitié à partir de la mille et unième part pour les souscriptions excédant 1.000 parts.

- **Pour l'administration de la société** : une commission de gestion égale à 8 % HT des recettes de la société (produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets), avec un minimum trimestriel de 3,81 €/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 3ème trimestre 1995 (1024), soit 5,81 €/m² base 2ème trimestre 2008 (1562).

En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

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

La société de gestion ne perçoit aucune autre rémunération, sauf décision contraire de l'assemblée générale des associés, prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV

OPCI

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

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

- les détenteurs de parts de FPI sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers, mais seuls les revenus distribués sont taxés contrairement à la situation présente,

- les détenteurs de parts de SPPICAV sont soumis à la fiscalité des revenus et des plus-values de valeurs mobilières (régime des actions de sociétés).

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

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

par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

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

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

Conformément au décret du 1er juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5% du capital social. Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760 K€ de capital,
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760 K€ et 7,6 M€,
- 1% pour la tranche comprise entre 7,6 M€ et 15,2 M€,
- 0,5% pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la société par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée.

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

2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS

Répartition des bénéfices : le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Comme indiqué ci-dessus, la politique de la société est de ne distribuer aucun dividende, la totalité du bénéfice distribuable, s'il y en a, étant mise en report à nouveau.

Grosses réparations : la société de gestion constitue des provisions pour grosses réparations à hauteur de 25 % des loyers, soit environ 15 €/m², pour les appartements soumis à la loi de 1948. Pour les appartements du secteur libre, le taux est de 3 %, soit environ 5 €/m².

Remise en état : les travaux de remise en état des appartements en loi de 48 libérés (peinture, plomberie, électricité notamment) sont de l'ordre de 500 à 900 €/m². Ces travaux sont portés en charges de l'exercice, indépendamment de la provision ci-dessus.

3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert de la SCPI avant l'acquisition.

4 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement et de l'instruction de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués le numéro du BALO dans lequel est parue la notice, la dénomination de la société et l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

5 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en 2007. Compte tenu de la complexité de la matière, les souscripteurs potentiels doivent vérifier que la jurisprudence récente ou les lois de finances subséquentes n'ont pas modifié la fiscalité applicable à leur cas particulier.

a) Fiscalité de la société

PIERRE 48 bénéficie de la transparence fiscale prévue par l'article 8 du Code Général des Impôts (CGI). Elle n'est donc pas redevable elle-même d'un impôt sur ses bénéfices. En revanche, chacun de ses associés est personnellement passible, pour sa 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 d'une personne morale relevant de cet impôt.

b) Imposition des revenus des résidents

Compte tenu de la transparence fiscale, les associés sont imposés non sur les revenus perçus, en l'occurrence nuls, mais sur leur quote-part des revenus ou des déficits de la société, calculée au prorata du nombre de parts et de leur date de jouissance.

Pour les personnes physiques, les recettes (loyers, produits accessoires, etc.) sont imposables au régime des *revenus fonciers* après déduction de l'ensemble des frais et charges. La déduction forfaitaire de 14 % couvrant certains frais a été supprimée à compter de 2006 en contrepartie de leur déduction pour le montant réel.

Compte tenu des travaux de rénovation effectués dans les appartements libérés, les associés n'ont en principe aucun revenu foncier à déclarer, mais au contraire un déficit. Ce déficit est déductible sans limite des autres revenus fonciers. La partie ne provenant pas d'intérêts d'emprunt peut être imputée sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Le reliquat éventuel est reportable 10 ans.

Les *revenus financiers* sont assujettis au prélèvement libératoire sauf demande contraire des associés. Les charges financières liées aux emprunts faits par la société sont déductibles des autres revenus fonciers seulement. Depuis le 1er janvier 2008, le taux du prélèvement libératoire, hors prélèvements sociaux, a été porté à 18%.

Pour les personnes morales soumises à l'IS, la quote-part des bénéfices de la SCPI, déterminés en retenant les règles applicables aux BIC, est taxée entre les mains de l'associé au taux de droit commun (33 1/3 % plus majorations).

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. Les associés ayant financé leur souscription à crédit peuvent déduire en outre les intérêts des emprunts ayant servi à financer l'acquisition des parts, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

c) Imposition des plus-values des résidents

Pour les personnes physiques, les cessions de parts de SCPI n'entrent pas dans les seuils applicables aux valeurs mobilières et sont assimilées à des cessions d'immeubles. Elles sont imposables en tant que plus-values immobilières au taux proportionnel de 16 % et assujetties aux prélèvements sociaux de 12,1% depuis le 1er janvier 2008, soit un taux d'imposition global de 28,1%.

En cas de retrait ou de cession des parts dans les 5 ans suivant leur acquisition, la plus-value est imposée en totalité. Au-delà de la

application de l'abattement pour durée de détention. Les moins-values éventuelles ne sont pas déductibles. Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter du retrait (ou de la cession), et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.

Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont imposées de manière analogue mais l'impôt correspondant est payé directement à la date de cession par la SCPI sur sa trésorerie, pour le compte des associés personnes physiques. En revanche, les plus-values mobilières réalisées par la SCPI sont imposables selon leur régime propre entre les mains des associés.

Pour les personnes morales soumises à l'IS, les plus ou moins values sur cession de parts ainsi que celles réalisées par la SCPI sont taxées selon le régime des plus ou moins values professionnelles au taux, sauf exception, de 33 1/3 % plus majorations. L'impôt n'est pas retenu à la source.

d) Associés résidant hors de France

Les conventions fiscales attribuent généralement à la France le droit d'imposer les revenus et les plus-values immobiliers. Ceux-ci sont alors imposables en France selon des modalités voisines de celles applicables aux résidents.

Les revenus fonciers sont imposés avec les mêmes abattements (cf alinéa b ci-avant) et le même barème que pour les résidents. Toutefois, un taux minimum de 25% est appliqué quel que soit le revenu.

Les plus-values sont calculées avec une assiette différente suivant que leur bénéficiaire est un particulier ou une entreprise :

a) *les personnes physiques* bénéficient des mêmes abattements (cf alinéa c ci-avant) que les résidents. Le taux est de 16% pour les résidents de la Communauté européenne et d'un tiers pour les résidents d'un autre état (50% si les plus-values ne sont pas occasionnelles). Il appartient à l'associé cédant de désigner, le cas échéant, un représentant fiscal et de déposer une déclaration de plus-values à la recette des impôts dans le délai d'un mois du retrait ou de la cession. S'agissant des ventes d'actifs par la SCPI, l'impôt est payé par la SCPI comme pour les résidents.

b) pour *les personnes morales*, la plus-value est calculée sur un prix d'achat réduit de 2% par année de détention. Le taux est fixé à un tiers et l'imposition est à valoir sur l'impôt final à payer. Il appartient aux associés de désigner un représentant fiscal en France.

6 - MODALITÉS D'INFORMATION

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

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes).

- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1 – LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PIERRE 48

Nationalité : française

Registre du commerce : 408 449 486 Paris

Forme et législation : PIERRE 48 a le statut de Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, ainsi que par les articles 231-1 à 231-8 du Code de commerce, les articles 214-50 et suivants du Code monétaire et financier et le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

La comptabilité de la société est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI et par l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

Exercice social : l'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Capital initial : 797 500 €

Capital statuaire : 110 000 000 €

Capital effectif au 31 décembre 2007 : 53 152 880 €

2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION

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

Date de création : 20 décembre 1990

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

Siège social : 8 rue Auber, 75009 PARIS

Nationalité : française

Registre du Commerce : 380 373 753 RCS Paris

Direction générale : M. Patrick LENOËL

Conseil d'administration :

M. Jacques-Michel HIRSCH, Président

SCA PAREF, représentée par M. Hubert LÉVY-LAMBERT

SCI PARUS, représentée par M. Alain PERROLLAZ

M. Patrick LENOËL

Répartition du capital :

Paref Gestion est détenue à 99,9 % par le groupe Paref. Le groupe Paref, fondé et dirigé par M. Hubert Lévy-Lambert, est un groupe indépendant spécialisé dans l'investissement et la gestion immobilière.

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions : il est chargé d'exercer un contrôle permanent de la gestion de la société et d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion et d'investissement. A cet effet, il désigne les membres du comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre pour avis tout projet d'investissement et de désinvestissement et de financement. Il présente à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société.

Durée de leur mandat : les membres du conseil de surveillance sont élus pour six ans.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

Composition du Conseil au 1er septembre 2007 :

Président : M. Jacques WENIG, conseil en fusions et acquisitions

Membres : Hervé BARGAIN, cadre informaticien, Benjamin BILLIARD, analyste financier, Lucien BRAMI, chirurgien dentiste, Alain-Gérard COHEN, inspecteur général des finances honoraire, Jean-Paul DELBOS, ingénieur civil des mines, Arnaud GROMEZ, notaire, Jean-François GUTHMANN, Président de l'OSE et secrétaire du conseil de surveillance, Hubert LEVY-LAMBERT, président du directoire de Peref, Daniel MORAINVILLE, expert-comptable honoraire, Christophe VALOIS, conseiller en gestion de patrimoine, André WIELEMANS, agent de change.

Comité d'investissement :

Les membres du comité d'investissement nommés par le conseil de surveillance sont :

Président : M. Alain-Gérard COHEN, inspecteur général des Finances

Membres : Jean-Paul DELBOS, Jean-François GUTHMANN, M. Hubert LÉVY-LAMBERT, M. Jacques WENIG.

Le secrétariat du comité est assuré par la société de gestion. Tous les membres du conseil de surveillance peuvent de droit participer aux séances du comité.

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi et aux statuts, ont été nommés par l'assemblée générale du 24 avril 2003 pour six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2008 :

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par M. Daniel FESSON,

Suppléant : M. Hubert CHANOINE, même adresse.

5 - EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 14 du décret du 1er juillet 1971 modifié, la société Foncier Expertise, acceptée par la COB (devenue AMF), a été nommée par l'assemblée générale de juillet 1996 et renouvelée par l'assemblée générale d'avril 2005 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

6 - INFORMATION

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

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 05-32 en date du 20 septembre 2005. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.