

**Société Civile de Placement Immobilier**

Société de gestion : PAREF Gestion 8 rue Auber 75009 PARIS Tél 01 40 29 86 86 Fax 01 40 29 86 87  
Agrément AMF GP-0800011 du 19-2-2008 – E-mail : gestion@paref.com – site internet : www.paref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

**ACTUALISATION EN DATE DU 1ER OCTOBRE 2011 DE LA NOTE  
D'INFORMATION AYANT RECU LE NUMERO 05-32 LE 20 SEPTEMBRE 2005**

**PREAMBULE**

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.

**NON TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCI**

**L'assemblée générale mixte du 11 mai 2011, connaissance prise du rapport établi par le conseil de surveillance et la société de gestion en application de l'article L 284-84-2 et L 284-84-3 du Code monétaire et financier et l'article 422-46-1 du règlement général de l'AMF, a décidé de ne pas transformer la SCPI en OPCI de forme SPPICAV ou FPI.**

**PRIX DE LA PART**

A compter du 1er octobre 2011, le prix de souscription est porté de 1 039 € à 1 060 € puis à 1 100 € au 1er novembre et 1 135 € au 1er décembre, soit :

Valeur nominale : 220 € et Prime d'émission : 840 € dont 8,29 % HT de commission de souscription, soit 87,87 € HT (105,09 € TTC).

Au 1er novembre 2011 : Valeur nominale : 220 € et Prime d'émission : 880 € dont 8,29 % HT de commission de souscription, soit 91,19 € HT (109,06 € TTC).

Au 1er décembre 2011 : Valeur nominale : 220 € et Prime d'émission : 915 € dont 8,29 % HT de commission de souscription, soit 94,09 € HT (112,53 € TTC).

Le prix de souscription augmentera ensuite de 4 € au début de chaque mois, sauf avis contraire et s'inscrira dans la fourchette légale.

Au 1er octobre 2011, le prix de retrait compensé est fixé à 954,85 € soit 90,08 % du prix de souscription, et évoluant corrélativement au prix de souscription puis à 990,88 € au 1er novembre et 1 022,41 € au 1er décembre.

Toutes les autres conditions de souscription sont inchangées.

Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011, le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 888 € Il passera à 930 € le 1er novembre et à 951 € le 1er décembre. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de 10 %.

Cette modification n'est pas soumise au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

La note d'information a reçu le visa AMF n°05-32 en date du 20 septembre 2005. Elle sera adressée avec son actualisation à toute personne qui en fera la demande à la société.



## MISE A JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION

### INTRODUCTION

#### 1 - RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS

PIERRE 48 est gérée par PAREF GESTION (ex Sopargem), 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. PAREF GESTION dont le Directeur Général est Thierry GAIFFE est une filiale à 99,9% de la foncière PAREF. PAREF est dirigée par Alain Perrollaz, Président du Directoire, depuis le 11 mai 2011.

### CHAPITRE II — MODALITÉS DE SORTIE

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

**b) les retraits excèdent les souscriptions : le retrait n'a pu avoir lieu au bout d'un mois :** la société de gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011, le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 888 € Il passera à 930 € le 1er novembre et à 951 € le 1er décembre. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de 10 %.

**c) Fonds de remboursement :** L'assemblée générale du 14 mai 2008 a porté le montant du fonds à 5 millions d'euros.

### CHAPITRE III — FRAIS

- **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%.

### CHAPITRE IV — FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

#### 5 - RÉGIME FISCAL

##### b) Imposition des revenus des résidents

La déduction forfaitaire de 14 % couvrant certains frais a été supprimé à compter de 2006 en contrepartie de leur déduction pour le montant réel.

### CHAPITRE V — ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIETE

#### 1 - LA SOCIETE

Capital statuaire : 110 000 000 €

Capital effectif au 31 décembre 2010 : 48 330 480 €

#### 2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION

**Désignation :** "PAREF GESTION" (ex Sopargem), 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

**Conseil d'administration :**

**Président :** M. Roland FISZEL

**Administrateur :**

PAREF SA, représentée par M. Alain PERROLLAZ

SCI PARUS, représentée par M. Pascal KOSKAS

**Directeur Général :** Thierry GAIFFE

#### 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Composition du Conseil au 1er mai 2010 :**

**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 Paref, Daniel MORAINVILLE, expert-comptable honoraire, Christophe VALOIS, conseiller en gestion de patrimoine, André WIELEMANS, agent de change.

#### **4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément à la loi et aux statuts, ont été nommés par l'assemblée générale du 13 mai 2009 pour six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

**Titulaire** : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par M. Jean Baptiste DESCHRIVER,

**Suppléant** : M. Yves NICOLAS, même adresse.

#### **5—EXPERT IMMOBILIER**

Le mandat de Foncier Expertise est renouvelé en tant qu'expert immobilier pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

#### **MISE A JOUR DES STATUTS**

##### Article 7 :

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

##### Article 18 :

###### *5/ Rémunération*

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci dessus, dans la limite de 300 € par déplacement. Ils perçoivent des jetons de présence de 300 € par participation aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence de 300 € par participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels de 500 € Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

#### **INFORMATION**

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

LA SOCIETE DE GESTION