



**CAPIFORCE  
PIERRE**

**Note d'information**

**- *CAPIFORCE PIERRE* -  
Société Civile de Placement Immobilier**

**Janvier 2014**

# SOMMAIRE

**Avertissement – Facteurs de risques**

**Maintien de la forme de la SCPI**

**Note d'information**

## INTRODUCTION

Préambule

Renseignements sur les fondateurs

Politique d'investissement de la SCPI

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 :
- 4) Nombre minimum de parts à souscrire
- 5) Lieu de souscription et de versement
- 6) Jouissance des parts

## CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1) Dispositions générales aux cessions :
- 2) Registre des ordres de vente : cession organisée des parts conformément à l'article L.214-59
- 3) Cession sans intervention de la société de gestion

## CHAPITRE III – FRAIS

- 1) **Rémunération de la société de gestion :**
  - a) Souscriptions
  - b) Gestion
  - c) Cessions

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1) Régime des assemblées
- 2) Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux
- 3) Conventions particulières
- 4) Régime fiscal :
- 5) Modalités d'information :
- 6) Démarchage et Publicité

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

- 1) La Société
- 2) Société de Gestion
- 3) Conseil de Surveillance de la SCPI
- 4) Commissaires aux comptes
- 5) Expert immobilier
- 6) Information
- 7) Noms des personnes responsables de l'information relative à la société civile.

## Avertissement – Facteurs de risques

**Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

**Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

## Maintien de la forme de la SCPI

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie (ci-après l' "Ordonnance"), a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (ci-après "OPCI") et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (ci-après "SCPI") en OPCI.

Le régime fiscal des OPCI a été précisé dans le cadre des Dispositions de la Loi de Finances rectificative pour 2005. Le décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des Organismes de Placement Collectif en Immobilier et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier est paru au Journal Officiel du 8 décembre 2006. La publication du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été effectuée le 15 mai 2007.

Il convient de rappeler que les SCPI :

- pourront transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente ;
- disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai

2007, après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, 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 OPCI, étant précisé que :

**(1)** Cette assemblée doit opter, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'Ordonnance, pour l'une des deux formes d'OPCI mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation ;

**(2)** Si l'OPCI est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132 du Code monétaire et financier ;

**(3)** Lorsqu'une SCPI opte pour le régime des OPCI, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts ;

- Les OPCI pourront prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

- Les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

A cet égard, nous vous informons que la SCPI CAPIFORCE PIERRE a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2011, la proposition de sa transformation en OPCI. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2011 a refusé la transformation de la SCPI CAPIFORCE PIERRE en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI. Ont été également adoptées lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire différentes modifications statutaires. Ces modifications statutaires nécessitées par une mise en conformité avec la législation concernent les pouvoirs du Conseil de Surveillance et les modalités de convocation aux assemblées générales.

## INTRODUCTION

### Renseignements sur les fondateurs

CAPITAL PIERRE 1, SCPI à capital fixe, a été créée en décembre 1982, à l'initiative de la société AUMFINANCE, société anonyme dont le siège social était fixé 72 bis, rue de Lourmel – Paris 15<sup>ème</sup>.

### Historique de la Société

#### CAPITAL PIERRE 1

De septembre 1982 à juin 1995, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la société GERPIERRE.

Du 28 juin 1995 au 3 novembre 1998, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la Société SOPROFINANCE – 50 rue Castagnary – 75015 Paris, nommée en remplacement de l'ancien gérant.

Par assemblée générale du 28 juin 1991, la Société a modifié ses statuts de façon à transformer la SCPI CAPITAL PIERRE 1 en SCPI à capital variable. CAPITAL PIERRE 1 est revenue au capital fixe par assemblée générale du 3 octobre 1994.

De l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 1998 à août 2007, la Société PARTENAIRES GERANCE SOPROFINANCE a assuré la gestion de la SCPI, en remplacement de la Société SOPROFINANCE.

Le 20 août 2007, la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000031, en date du 1er juillet 2007 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 300.000 euros, dont le siège est 33, rue du Quatre Septembre à PARIS 2<sup>ème</sup> est devenu le gérant statutaire de la société.

La SCPI **CAPIFORCE PIERRE** résulte de la fusion-absorption par la SCPI CAPITAL PIERRE 1 de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE gérée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP PARIBAS REIM, décidée par les Assemblées Générales en date respectivement du 21 mai 2007 et du 1<sup>er</sup> juin 2007, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Depuis cette opération, le capital de CAPIFORCE PIERRE s'élève à 28 133 334 € et se compose de 183.878 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont choisi de confier pour une durée de 1 an, lors de l'AGE du 4/06/2012, le mandat de gestion à la société de gestion PAREF GESTION, SGP agréée par l'AMF sous le N° GP-08000011, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Au 31 décembre 2012, Paref Gestion gère plus de 780 millions d'euros d'actifs immobiliers au travers de la SIIC Paref, de 3 SCPI (Pierre 48, Novapierre 1 et Interpierre) et de 2 OPCI (Vivapierre et Polypierre).

## **Politique d'investissement**

Le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE est composé de boutiques situées à Paris et région parisienne, de locaux industriels implantés essentiellement en région parisienne, de bureaux situés à Paris et en province (plus particulièrement dans le Nord de la France), et d'une résidence pour personnes âgées en région parisienne.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE se répartit comme suit, en % des valeurs vénales :

- bureaux	28,75 %	
- locaux commerciaux	35,17 %	
- locaux industriels	19,63 %	(entrepôts et locaux d'activité)
- résidence personnes âgées	16,44 %	
- Paris	27,91 %	
- Région Parisienne	61,69 %	
- Province	10,40 %	

Dans le cadre de l'autorisation annuelle qui lui est consentie par l'Assemblée Générale, la SCPI CAPIFORCE PIERRE est amenée, en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), ou pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant, à céder des immeubles. Les réinvestissements se font en immobilier d'entreprises (bureaux, commerces,...), répartis sur tout le territoire métropolitain.

## **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 214.55 du Code Monétaire et Financier, et à celles de l'article 14 des statuts de la société CAPIFORCE PIERRE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables 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, préalablement à la souscription, 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 double exemplaire, dont l'un destiné à la Société et l'autre 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 153 €.

#### 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.

### 4) Nombre minimum de parts à souscrire

Aucun minimum de souscription de parts n'est requis.

### 5) Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion.

### 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

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 CAPIFORCE PIERRE. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

- 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. L'ordre d'achat peut indiquer une durée de validité,
- 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 ne peut être limitée dans le temps.

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, 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.

#### c) Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit respecter 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 d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la transaction jusqu'à la date de confrontation.

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

#### f) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). 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 jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

#### h) Clause d'agrément

Conformément aux statuts, la cession de parts à un tiers est soumise à l'agrément de la société de gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,
- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

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

### 2) Registre des ordres d'achat et de vente

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 peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

Pour les parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution 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, etc...). Cette information est délivrée six 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) Couverture des ordres**

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

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

Dans tous les cas, la société de gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

**d) 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 ventes inscrites au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

**e) Blocage du marché des parts**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze 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 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. La société de gestion procèdera à la migration des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'administration fiscale. Ces cessions donnent lieu au paiement de frais de 25,50 € HT (soit 30,49 € TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.



## CHAPITRE III – FRAIS

### **Répartition des frais entre la Société et la société de gestion**

La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société,

### **1) Rémunération de la société de gestion**

#### **a) Frais et honoraires liés aux souscriptions**

La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 10 % hors taxes (soit 11,96% TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

#### **b) Frais et honoraires liés à la gestion**

La société de gestion perçoit pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices, une rémunération égale à 9 % hors taxes (soit 10,76 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) des produits financiers et des loyers encaissés hors taxes de la Société.

#### **c) Honoraires sur réalisation de parts sociales, cessions**

Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale du 21 mai 2007 a déterminé les modalités de fixation de cette commission comme suit :

- pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % HT maximum (soit 5,98 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur,
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (soit 2,392 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

#### **d) Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :**

- cession de parts réalisées directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun,
- transmission par décès ou donation,

La société de gestion percevra, pour couvrir les frais de gestion, une commission de transfert d'un montant de 89,70 € par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1) Régime des assemblées

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

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires 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 le ou les liquidateurs.

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. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 jours sur première convocation et de six 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, notamment, 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 nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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 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 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.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter 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.

## 2) Répartition des bénéfices – Provisions 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, 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 la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes. La provision pour grosses réparations correspond à 5 % pour les locaux d'activités et 3% pour les bureaux, des loyers facturés.

## 3) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à 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 de rédaction de ce document (janvier 2013 et notamment des modifications intervenues en juillet 2012 et juin 2013) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

### a) Revenus

#### - Associés personnes physiques

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.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société :

- Les 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, travaux, 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.

- Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 15,5 % sur les revenus fonciers. Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 31 mars 2013. Une nouvelle attestation sur l'honneur devra être, le cas échéant, produite avant le 30 novembre de l'année en cours. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

- **Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

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 bénéficiaires industriels et commerciaux.

**b) Plus-values**

- **Associés soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France**

La loi de finances rectificative adoptée le 8 septembre 2011 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% (en vigueur au jour du visa de la présente note. Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de l'Union européenne, de Norvège, d'Islande et du Liechtenstein (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 34,5% en vigueur au jour du visa de la présente note,
- ou de 33, 1/3% (en vigueur au jour du visa de la présente note) pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France (sous réserve des stipulations de l'éventuelle convention fiscale internationale applicable en fonction de l'Etat de résidence de la personne concernée), il est de 50% lorsque le cédant est établi dans un ETNC (Etat non coopératif),
- avec les contributions sociales de 15,5% (taux actuellement en vigueur), applicable aux personnes physiques, le taux global d'imposition s'élève à 34,5% pour les résidents personnes physiques françaises et de 48,5% pour les personnes physiques non résidentes (sous réserve de l'application des conventions internationales), voire 65,5% si la personne physique réside dans un ETNC,
- la déclaration de 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 (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 par des personnes physiques, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4% par an pour la 22<sup>ème</sup> année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans,
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts et est réservée aux associés soumis à l'impôt sur le revenu. Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires 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.

## 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'informations

Dans les quarante-cinq 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 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...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit 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'A.M.F., 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** : CAPIFORCE PIERRE
- b) **Nationalité** : Française
- c) **Siège social** : 8 rue Auber - 75009 Paris
- d) **Bureaux et adresse courrier** : 8 rue Auber – 75009 Paris
- e) **Forme juridique** : CAPIFORCE PIERRE a le statut de société civile faisant offre au public
- f) (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
- g) **Lieu de dépôt des statuts** : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.
- h) **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés** : la société est immatriculée sous le n° 317 287 019 RCS Paris.
- i) **Durée** : La Société est constituée pour une durée qui expirera le 8 décembre 2081.
- j) **Objet social** : La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. 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.
- k) **Exercice social** : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre
- l) **Capital actuel – Capital statutaire** : Le capital actuel (capital social statutaire) s'élève à 28 133 334 € divisé en 183 878 parts de 153 € nominal, réparties entre 1 713 associés. L'assemblée générale du 21 mai 2007 a décidé de limiter le capital social au montant du capital actuel ; la société ne pourra donc plus procéder à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social sauf décision prise en AG.

### 2) Administration : société de gestion nommée

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

- a) **Dénomination** : Paref Gestion
- b) **Siège social** : 8 rue Auber - 75009 Paris
- c) **Bureaux et adresse courrier** : 8 rue Auber - 75009 Paris
- d) **Nationalité** : Française
- e) **Forme juridique** : Société Anonyme
- f) **Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés** : N° 380 373 753 RCS Paris Code APE : 4110A
- g) **N° d'agrément AMF** : GP-08000011 du 19 février 2008
- h) **Objet social** : gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers
- i) **Capital** : 253 440 euros (deux cent cinquante-trois mille quatre cent quarante euros) filiale à 100% de la SIIC PAREF dirigée par un **Directoire** (composé de Messieurs Alain Perrollaz - Président du Directoire et Olivier Delisle - Membre du Directoire) - qui exerce ses fonctions **sous le contrôle du Conseil de surveillance** composé de 8 membres dont 4 indépendants (\*) :

M. Hubert Lévy-Lambert, Président

M. Stéphane Lipski, Vice-Président (\*)

Mme Cécile de Guillebon (\*)

M. Jean-Jacques Picard

La société Anjou St Honoré, représentée par Mme Catherine Lévy-Lambert

La société Bielle, représentée par M. Guillaume Lévy-Lambert

La société Gesco, représentée par M. Sam Morland (\*)

La société MO 1, représentée par M. Stéphane Vilmin (\*)

*(Les membres du Conseil de Surveillance ont été nommés lors de l'Assemblée générale du 11 mai 2011 pour une durée de 6 années)*

### 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

Conformément au b) de l'article 21 des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de neuf au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans et détenant au moins cinquante parts. Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six ans et sont toujours rééligibles. Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts sera réputé démissionnaire.

#### c) Composition du Conseil de surveillance de la SCPI

Le Conseil de surveillance, nommé par l'assemblée générale du 3 juin 2008, est composé des neuf membres suivants :

- Monsieur Jean-Yves DAVID, Cadre Hospitalier
- Madame Dominique DEFREYN, Retraité
- Monsieur Xavier ELBEL, Dirigeant société agricole
- Monsieur Hervé HANSKENS, Retraité
- Madame Hélène KARSENTY, Retraité
- Monsieur Gérard LAPLASSE, Retraité
- Madame Françoise MARQUET, Retraité
- Monsieur Gérald SEVIGNAC, Retraité
- SCI PARISO, représentée par Madame Marie-France VUILLIER, styliste

#### 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.

### 4) Commissaires aux Comptes

Monsieur Jean-Luc Pouzet - 3 square de l'avenue du Bois – Paris 16<sup>ème</sup> - Commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur Richard Quilin – 4 rue Duvivier – Paris 7<sup>ème</sup> - Commissaire aux comptes suppléant, ont été renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale du 3 juin 2008 pour une durée de six années.

L'assemblée générale du 24 mai 2011 a nommé Monsieur François PROVENCHERE, en tant que Co-commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur Laurent WORINGER, en tant que Co-commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2016.

### 5) Expert immobilier

La société Foncier Expertise – 43 bd des Capucines – Paris 2<sup>ème</sup>, est nommé en qualité d'expert immobilier par l'Assemblée Générale du 22 juin 2010, pour une durée de 4 années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2013.

### 6) Information

La personne responsable de l'information est :  
Monsieur Didier DBJAY  
8 rue Auber - 75009 Paris  
Tel : +33 (0)1 40 29 86 86 Fax : + 33 (0)1 40 29 86 87

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

**Monsieur Thierry GAIFFE**  
Directeur Général PAREF GESTION

**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° 13-02 en date du 25 janvier 2013.

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.