



Pierval

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

# NOTE D'INFORMATION

ACTUALISÉE EN MAI 2012

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « SCELLIER » « Label BBC » donnant droit à une réduction d'impôt majorée en raison d'investissement effectué en biens immobiliers bénéficiant du label BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique) vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

■ Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction POLITIQUE D'INVESTISSEMENT et au chapitre IV paragraphe D, RÉGIME FISCAL SCELLIER, de la présente note. Avant de souscrire l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne doit pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France une réduction du montant de l'impôt supérieure à 18 000 € et de 4 % du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu. Pour rappel, en 2011, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne doit pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France une réduction du montant de l'impôt supérieure à 18 000 € et de 6% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

■ Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;

■ Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une durée d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI ; Le délai de détention des parts est donc estimé à environ 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ;

■ Le capital investi n'est pas garanti ; La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

■ Des dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

■ Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V LA SOCIÉTÉ – DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DURÉE, paragraphe A de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

■ Cet investissement comporte un risque de perte en capital

## INFORMATION SUR LES OPCl

Créés par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, les Organismes de Placement Collectif en Immobilier sont effectifs depuis le 18 avril 2007, date d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») relatives aux OPCl, parues au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCl ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers. Ils pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers - même régime que ceux des SCPI -, soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers.

■ Conformément à l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, les SCPI doivent tenir, avant le 15 mai 2012, une 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.

Compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « SCPI SCELLIER » « label BBC » et du risque de remise en cause des réductions d'impôt obtenues par les porteurs de parts en cas de transformation, l'Assemblée Constitutive du 20 juillet 2010 a écarté la transformation de la SCPI en OPCl.

## INTRODUCTION

- A. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
- B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI
- C. CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS
- D. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

## CHAPITRE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- A. MODALITÉ DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
  1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION
  2. MODALITÉS ET DÉLAI DE VERSEMENT
- B. PARTS SOCIALES
  1. VALEUR NOMINALE
  2. FORME DES PARTS
- C. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION
- D. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE
- E. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
- F. DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC
  1. MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL
  2. PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
  3. JOUISSANCE DES PARTS
  4. PÉRIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL
  5. MONTANT DE SOUSCRIPTION À RECUEILLIR
  6. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

## CHAPITRE II

### MODALITÉS DE SORTIE

- A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS
  1. REGISTRE DES TRANSFERTS
  2. AGREMENT
  3. JOUISSANCE DES PARTS – DISTRIBUTION DE REVENUS
  4. MODALITÉS COMMUNES À TOUTE MUTATION À TITRE GRATUIT
- B. MARCHÉ ORGANISÉ DES PARTS
  1. ENREGISTREMENT DES ORDRES
  2. NOMBRE DE PARTS
  3. VALEUR DES ORDRES - FRAIS
  4. DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES
  5. COUVERTURE DES ORDRES D'ACHAT
  6. MODIFICATION ET ANNULATION DES ORDRES
  7. PRIX ET CONDITIONS DES ORDRES
    - 7.1 Date de fixation
    - 7.2 Modalité et fixation du prix
    - 7.3 Exécution des ordres
    - 7.4 Versement des fonds
    - 7.5 Information du public
    - 7.6 Suspension de l'inscription des ordres – annulation des ordres inscrits sur le registre
    - 7.7 Blocage du marché des parts

### C – CESSION DE GRE À GRE

1. Modalités
2. Frais

## CHAPITRE III

### FRAIS – REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- A. LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL
- B. POUR LA GESTION DU PATRIMOINE
- C. POUR LA CESSION DES PARTS SOCIALES

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

- A. RÉGIME DES ASSEMBLÉES
  1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
  2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
  3. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
  4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES
- B – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX
  1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES – ACOMPTES TRIMESTRIELS
  2. PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS
  3. DISTRIBUTION DES ACOMPTES SUR DIVIDENDES
- C. DEMARCHAGE ET PUBLICITÉ
- D. RÉGIME FISCAL « SCELLIER » « label BBC »
  1. LE DISPOSITIF GÉNÉRAL
  2. CONDITIONS D'APPLICATION
  3. MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
  4. LE DISPOSITIF « SCELLIER » « label BBC » PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SCPI
    - 4.1 La date de souscription des parts de SCPI : Point de départ du bénéfice du dispositif « Scellier » « label BBC »
    - 4.2 La base de la réduction d'impôt
    - 4.3 Les caractéristiques des investissements réalisés par une souscription de parts de SCPI
      - 4.3.1 Rappel de la caractéristique d'une acquisition en direct
      - 4.3.2 Les caractéristiques d'une souscription de parts de SCPI « SCELLIER » « label BBC »
        - a) l'affectation de la souscription à plusieurs logements
        - b) la diversification possible dans plusieurs SCPI SCELLIER « label BBC »
        - c) la possibilité de mixer une acquisition en direct et la souscription de parts de SCPI
      - 4.3.3
    - 4.4 La possibilité de souscrire des parts de SCPI par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI
    - 4.5 Possibilité de cumuler le dispositif « Scellier » « label BBC » et des investissements en résidences de service avec prestation hôtelière ou para-hôtelière
    - 4.6 Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3, paragraphe 19 à 21)
    - 4.7 Contraintes liées aux SCPI dans le cadre du dispositif « Scellier » « label BBC »
      - 4.7.1 Exclusion des SCPI à capital variable :
      - 4.7.2 Délai d'investissement de la SCPI
      - 4.7.3 Obligation de conservation des parts de la SCPI
      - 4.7.4 Obligation d'acquiescer les parts de la SCPI en pleine propriété
      - 4.7.5 Appréciation des plafonds de loyers en cas de sous-location
5. REVENUS
  - 5.1 Revenus fonciers et produits financiers
  - 5.2 Plus-values sur cessions de parts de SCPI
  - 5.3 Cessions du patrimoine immobilier de la SCPI
  - 5.4 Cas particulier des moins-values
  - 5.5 Prélèvements sociaux
- E. INFORMATIONS PÉRIODIQUES
  1. BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
  2. RAPPORT ANNUEL

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

- A. LA SOCIÉTÉ – DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DURÉE
- B. ADMINISTRATION – SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE
- C. CONSEIL DE SURVEILLANCE
- D. COMMISSAIRES AUX COMPTES
- E. EXPERT IMMOBILIER
- F. PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION
- G. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

## INTRODUCTION

### A – RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Les fondateurs ont décidé de créer une SCPI d'habitation, dénommée PIERVAL, pour permettre à la clientèle du groupe ELIENNE, ainsi qu'à celle des Conseillers en Investissements Financiers partenaires d'EURYALE ASSET MANAGEMENT, de bénéficier des avantages fiscaux particuliers du dispositif « SCCELLIER » « label BBC » offerts par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n°2008-1443 du 30 décembre 2008) complétés par la loi de finances pour 2011 (loi n° 2010-1657 du 29/12/10), le décret n°2010-823 du 20 juillet 2010 et la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 parue au JO n° 301 du 29 décembre 2011 qui réforment les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif. Ce dispositif fiscal s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) qui acquièrent des logements neufs dans certaines zones du territoire français. Les logements doivent par ailleurs respecter les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques exigées par la réglementation en vigueur.

Ainsi, le souscripteur de la SCPI PIERVAL pourra bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier » « label BBC » dans le cadre d'investissements dits « BBC » (Bâtiments Basse Consommation énergétique), à savoir en 2012 une réduction d'impôt de 13% (prime d'émission incluse) contre 22% en 2011 et répartie par parts égales sur neuf ans. Si le montant de cette réduction est supérieur à la quote part déductible compte tenu des mécanismes de plafonnement, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des 6 années suivantes.

Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €. Le souscripteur bénéficie de la réduction d'impôt au titre de l'année de souscription, sans attendre l'achèvement des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI PIERVAL s'engage à utiliser 95% du montant de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, au financement d'investissements immobiliers neufs à la location non meublée en résidence principale pendant au moins neuf ans avec des plafonds de loyers n'excédant pas les limites fixées par décret et de fournir aux associés les attestations nécessaires. Le souscripteur s'engage quant à lui à conserver les parts souscrites jusqu'à l'expiration complète de la période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI. A défaut et sauf exception prévue par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale selon les modalités présentées.

### B – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

L'AGE du 20 décembre 2010 a décidé de modifier la politique d'investissement initiale de la SCPI PIERVAL pour lui permettre d'être éligible au régime fiscal Scellier « label BBC ».

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n°2008-1443 du 30 décembre 2008) réforme les mécanismes fiscaux d'incitation à l'investissement locatif. Cette réforme met en place à compter du 1er janvier 2009 un nouvel avantage prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu.

La réduction d'impôt s'applique aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui sont régies par les articles L.214-50 et suivants du code monétaire et financier. Cette disposition est notamment subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve à financer un bien immobilier éligible à la réduction d'impôt.

### Investissements en biens immobiliers bénéficiant du label BBC :

La SCPI PIERVAL investira exclusivement en biens immobiliers répondant au label « Bâtiment Basse Consommation énergétique, BBC 2005 », ci-après dénommé le label « BBC » défini par l'arrêté du 3 mai 2007. Les logements acquis ou construits devront bénéficier du label BBC afin de permettre aux associés de la SCPI d'appliquer une réduction d'impôt de 13 % en 2012 (prime d'émission incluse). Pour rappel, cette réduction était de 22% en 2011 (prime d'émission incluse).

Dans le cadre du régime fiscal « SCCELLIER » « label BBC », la SCPI PIERVAL offre aux particuliers une alternative à l'acquisition d'un bien immobilier en direct en leur permettant d'accéder à l'investissement locatif en habitation pour un montant adapté à leur situation tout en cumulant les avantages des SCPI en matière de mutualisation du risque locatif et patrimonial et de prise en charge de la gestion immobilière du patrimoine par une société spécialisée.

### Politique générale d'investissement :

La société de gestion sera particulièrement attentive lors des études d'acquisition des biens immobiliers à l'évolution du marché du logement. En effet, la conjoncture macroéconomique influe de manière directe sur la demande de logement.

Le choix de la situation géographique des biens devra tenir compte de critères tel que la densité urbaine, la santé économique de l'agglomération et de l'offre locative afin d'assurer une demande qualitative à l'offre locative proposée par la SCPI PIERVAL ainsi que de pouvoir procéder à la mise en vente du patrimoine de la SCPI dans les meilleures conditions possibles pour les associés.

Afin de parvenir à cet objectif, des analyses devront être systématiquement effectuées lors de l'étude d'un bien et notamment :

- 1- l'évolution à moyen terme de la demande locative en tenant compte des prévisions démographiques et du revenu disponible par habitant,
- 2- l'historique du marché immobilier de l'agglomération et de sa région ,

- 3- le niveau des loyers et le taux de propriété,
- 4- les prestations de services de la zone (transport en commun, écoles, hôpitaux, crèches pour enfants, commerces de proximité etc...).

Les conclusions de ces analyses permettront de sélectionner des actifs répondant aux besoins locaux. Cependant, les études seront principalement ciblées sur :

- des appartements composés de 2 à 4 pièces, qui se caractérisent globalement par une profondeur de marché. Cependant, les études pourront également porter sur des biens de taille différente (notamment dans les zones littorales ou dans des villes universitaires) suivant les opportunités et la demande locative,
- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements ne satisfaisant pas aux conditions de décence prévues par les textes, et faisant l'objet de travaux de réhabilitation,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation)
- à titre accessoire, des logements résidence-services de type EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) seront également étudiées notamment pour les rendements qu'elles peuvent offrir.

Les appartements seront acquis pour la majorité en l'état futur d'achèvement mais la société de gestion, afin d'assurer un rendement immédiat, pourra procéder à des acquisitions de biens achevés. D'autre part, elle pourra également procéder à des opérations de réhabilitation selon les cas prévus par la loi ainsi qu'à titre accessoire des logements résidence-services de type EHPAD.

La localisation des investissements ne se limitera pas à quelques villes ou à une région déterminée ni à une zone en particulier. La société de gestion entend étudier toutes les zones géographiques (éligibles au régime fiscal SCCELLIER « label BBC » telles que définies par la loi) et, seuls les éléments d'analyse précités permettront de conclure si le bien immobilier et sa situation géographique répondent à des critères de qualité suffisante pour ce type d'investissement.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que pendant la période de constitution du patrimoine, les revenus de la société seront constitués essentiellement de revenus financiers produits par le placement des fonds en instance d'investissement. Compte tenu des délais de livraison des immeubles acquis et de la date de leurs locations, la date prévisionnelle de première distribution de revenus fonciers est annoncée courant 2013.

### C – CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 20 juillet 2010 et a été constitué par des apports en numéraire effectués le 12 avril 2010 par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 760.000 € représentant le montant nominal du capital social, se composant de 760 parts de 1.000 € de nominale chacune, est réparti entre les associés fondateurs de la manière suivante :

Mr Jacques IGALENS	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Benoît RADER	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Pierre BELIN	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Daniel BRÉCHES	84 parts,	soit	84.000 €
Me Sylvie ZANIN	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Frédéric PECOUT	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Jean-Christophe GIESBERT	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Dominique SAUT	84 parts,	soit	84.000 €
Mr Jean-François CASALE	42 parts,	soit	42.000 €
Mr Jean-Jacques OLIVÉ	46 parts,	soit	46.000 €
Soit, au TOTAL :	760 parts,	pour	760.000 €

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de cent quatre vingt cinq euros (185,00 €) par part, soit au total une somme de cent quarante mille six cent euros (140.600,00 €), destinée notamment à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les statuts fixent le capital social maximum à 25.000.000 €, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital

### D – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

## CHAPITRE I CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### A – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### 1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- un test de connaissance du client et d'adéquation au produit, ainsi qu'un accusé réception du dossier de souscription,
- un exemplaire des statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- un bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.

#### 2 - MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la société de gestion et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Pour toute souscription en numéraire, le bulletin de souscription qui précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital, sera considérée comme nulle, et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais.

Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire ou par chèque.

### B – PARTS SOCIALES

#### 1 - VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de 1.000 €.

#### 2 - FORME DES PARTS

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des Associés, à leur demande.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

### C – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code monétaire et financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : celle-ci est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part ;

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission  
L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les frais d'établissement de la société, les frais de fusion autre que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeuble directement réglés par la SCPI, les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire pourront notamment être en tout ou partie imputés sur la prime d'émission.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramené à une part, supérieure à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription.

### D – NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel associé, que des souscriptions portant sur un nombre

égal ou supérieur à 5 parts. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.  
MINIMUM STATUTAIRE : 5 PARTS

## E – LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société de gestion, 61 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS.

## F – DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

### 1 - MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 760.000 € à 1.264.000 €, s'est effectuée pour un montant de 504.000 €, représentant 504 parts nouvelles, majoré d'une prime d'émission de 126.000 €.

Cette première augmentation de capital a été arrêtée sur délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 juillet 2011.

Par délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 9 août 2011, il a été décidé de procéder à une seconde augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 1.264.000 € à 25.000.000 € qui se fera pour un montant de 23.736.000 € représentant 23.736 parts nouvelles, majoré d'une prime d'émission de 5.934.000 €.

### 2 - PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1.250 € (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

Valeur nominale	1.000 €
Prime d'émission	250 €
TOTAL	1.250 €

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la société de gestion, une commission de souscription de 11 % HT (13,156% TTC au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur) du prix total de souscription, soit 137,5 € HT par part (164,45 € TTC par part au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur).

### 3 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée par la société de gestion lors de chaque émission. Ces délais sont précisés au verso du bulletin de souscription pour toute émission en cours.

Les parts porteront jouissance au 1er jour du troisième mois suivant la souscription.

Ainsi des parts souscrites le 15 janvier 2012 porteront jouissances au 1er avril 2012.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription et de son règlement à la société.

Compte tenu des délais de livraison des immeubles acquis et de la date de leurs locations, la date prévisionnelle de première distribution de revenus fonciers est annoncée courant 2013.

### 4 - PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Date d'ouverture de la seconde augmentation de capital : 1<sup>er</sup> septembre 2011.

Date de clôture : 31 décembre 2011, prorogée au 31 décembre 2012, sauf clôture anticipée décidée par la société de gestion dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par les statuts et notamment si le montant de l'augmentation de capital a été intégralement souscrit.

### 5 - MONTANT DE SOUSCRIPTION À RECUEILLIR

Si à la date de la clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être limitée au montant effectivement souscrit à cette date sous réserve que ce montant représente au moins 75% de l'augmentation de capital prévue. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital avant la date de clôture, la société de gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu. Ce relèvement sera porté à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

### 6 – MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire et le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission, par chèque ou par virement.

L'associé devra être particulièrement vigilant sur les dates de valeur au niveau des virements effectués en fin d'année afin de pouvoir bénéficier du régime fiscal Scellier pour l'année en cours.

Il est également porté à la connaissance des associés que, compte tenu des délais d'encaissement des chèques, le paiement par chèque devra intervenir au moins 10 jours avant la fin de l'année civile pour pouvoir être prise en compte. Toutefois, les chèques de banque seront considérés comme sans délais d'encaissement

Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI.

Pour tout paiement en provenance de l'étranger, l'autorisation préalable de la société de gestion est requise.

## CHAPITRE II MODALITES DE SORTIE

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que le marché secondaire sur ce type de SCPI est très peu animé et que le terme naturel de cette SCPI est celui de sa dissolution, échéance à laquelle le patrimoine sera mis en vente en vue de la liquidation de la société. De plus, le fait que l'acquéreur des parts sur le marché secondaire ne bénéficie pas du régime fiscal SCÉLLIER « label BBC » sur son investissement tend à rendre ce marché secondaire encore moins animé.

## A – DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

### 1. REGISTRE DES TRANSFERTS

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre des transferts sur lequel sont consignées l'ensemble des mutations de parts.

### 2. AGREMENT

Conformément aux dispositions statutaires, la société de gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers, associé ou société de gestion) préalablement à la date de confrontation des ordres. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

### 3. JOUISSANCE DES PARTS – DISTRIBUTION DE REVENUS

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois suivant l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

La société ne garantit pas la revente des parts. Il est rappelé que la maturité du produit devrait se situer, en fonction du marché, à 13 ans et que la cession anticipée des parts devra s'envisager avec décote et avec la perte de l'avantage fiscal de manière rétroactive.

### 4. MODALITES COMMUNES A TOUTE MUTATION A TITRE GRATUIT

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la société.

## B – MARCHÉ ORGANISE DES PARTS

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège de la société, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permet de déterminer le prix d'exécution.

### 1. ENREGISTREMENT DES ORDRES

La société de gestion vérifie la validité des ordres qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les ho-rodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Elle vérifie notamment, si le donneur d'ordre est un particulier détenteur des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, qu'il a annexé à son ordre de vente le document intitulé « mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières ». A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

### 2. NOMBRE DE PARTS

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à mutation que s'il est satisfait en totalité.

### 3. VALEUR DES ORDRES - FRAIS

Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend hors frais pour un ordre de vente et frais inclus pour un ordre d'achat, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5% du prix net vendeur) revenant au Trésor Public, qui ne pourront être inférieur au minimum légal de 25 €, et la commission de cession (5% HT du prix net vendeur) perçue par la société de gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

### 4. DUREE DE VALIDITE DES ORDRES

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. En tout état de cause, l'ordre d'achat ne pourra excéder un an.

### 5. COUVERTURE DES ORDRES D'ACHAT

La société de gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

### 6. MODIFICATION ET ANNULATION DES ORDRES

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre au moyen de formulaires de modification ou d'annulation.

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.

### 7. PRIX ET CONDITIONS D'EXECUTION DES ORDRES

#### 7.1 Date de fixation

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période trimestrielle d'enregistrement des ordres. La société de gestion fixe le prix le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier pour les donneurs d'ordres, sur le site internet de la société de gestion, [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr), et dans le cadre du Bulletin Trimestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public.

#### 7.2 Modalité et fixation du prix

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées 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.

#### 7.3 Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

#### 7.4 Versements des fonds

Acquéreur : Si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la société de gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le « registre des ordres », EURYALE ASSET MANAGEMENT, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

Vendeur : Dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation trimestrielle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé) dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

#### 7.5 Information du public :

La société de gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la société de gestion. Un site Internet, [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr), est mis à la disposition des associés et des tiers dans des conditions qui leur sont communiquées par le biais du bulletin trimestriel d'information.

#### 7.6 Suspension de l'inscription des ordres – annulation des ordres inscrits sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure, par tout moyen appropriée, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 7.7 Blocage du marché des parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentant 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 ou toute autre mesure appropriée.

### C – CESSION DE GRE A GRE

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la société de gestion.

#### 1. MODALITES

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms, date et lieu de naissance et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la société de gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

#### 2. FRAIS

Lors de chaque transfert sans intervention de la société de gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, à la date de la présente note d'information, à 80 € HT et 95,68 € TTC au taux de TVA en vigueur par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

## CHAPITRE III FRAIS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

### A – LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 11 % HT du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse (soit 13,156 % TTC au taux de TVA de 19,60% actuellement en vigueur).

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et pourra être imputée sur la prime d'émission.

### B – POUR LA GESTION DU PATRIMOINE

Pour assurer la gestion des biens sociaux et l'administration de la société civile, ainsi que la conception de l'information destinée aux Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices la société de gestion perçoit 10 % HT du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11,96% TTC au taux de TVA de 19,60% actuellement en vigueur)

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, 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 le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux Associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriétaires ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

### C – POUR LA CESSION DES PARTS SOCIALES

Pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier égale à 5 % HT et 5,98% TTC (au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur) de la somme revenant au cédant. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 80 € H.T. et 95,68 € TTC (au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

Toute autre rémunération doit être soumise à l'assemblée générale ordinaire.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

## CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### A – REGIME DES ASSEMBLEES

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

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, soit à la demande de tout intéressé, en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés, réunissant au moins la dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES et par une 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.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heures et lieux de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Outre l'ordre du jour, l'Associé reçoit :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214.73 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Pour le calcul de quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société trois jours avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 33 des statuts. Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

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.

Un ou plusieurs Associés détenant au moins 5% du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions lors des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription accompagnée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts du capital social qu'il détient.

Aux termes de la loi, pour délibérer valablement, les Assemblées Générales doivent remplir les conditions suivantes :

#### 1. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social sur première convocation.

#### 2. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins la moitié du capital social sur première convocation.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### 3. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut consulter par écrit les Associés dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

#### 4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la société.

Dans l'hypothèse où la société envisagerait d'acheter un immeuble, dont le vendeur aurait directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat cet immeuble par un expert indépendant.

## B – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 1. REPARTITION DES BENEFICES - ACCOMPTES TRIMESTRIELS

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

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

Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### 2. PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

La provision pour grosses réparations est constituée annuellement dans les comptes, sur la base de la valeur immobilisée de l'immeuble et ce, à hauteur d'un montant forfaitaire de 0,10%.

### 3. DISTRIBUTIONS DES ACOMPTES SUR DIVIDENDES

La société de gestion a qualité pour décider de la mise en paiement d'un ou plusieurs acomptes, à valoir sur les dividendes, et pour fixer le montant et la date de répartition, au prorata des droits de chaque Associé et de la date en mise en jouissance des parts. Cette faculté est offerte à la société de gestion, sous la réserve qu'un état du patrimoine établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes de la société fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. Sauf cas exceptionnel, la société de gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acompte sur dividende payable au plus tard 45 jours après le dernier jour du trimestre civil.

Durant la constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers et pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des logements acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tard au 2ème semestre 2013.

## C – DEMARCHAGES ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivant du Code monétaire et financier. La société EURYALE ASSET MANAGEMENT est autorisée depuis la loi n°2010-1249 de régulation bancaire et financière du 22 octobre 2010 à exercer une activité de démarchage financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI PIERVAL. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription de parts de la SCPI PIERVAL.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de PIERVAL et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même code (société de gestion de SCPI, établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance).

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. L'article 17 des statuts de la SCPI PIERVAL prévoit cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipulent notamment que tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est paru la notice d'information,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## D – REGIME FISCAL « SCCELLIER » « label BBC »

### 1. LE DISPOSITIF GENERAL

Le dispositif « Scellier » « label BBC », codifié à l'article 199 septième du CGI, commenté par une instruction du 12 mai 2009 (BOI 5 B-17-09), modifié par la loi n° 2010-1657 du 30/12/2010 de finances pour 2010, le décret n° 2010-823 du 20 juillet 2010 et la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 parue au JO n°301 du 29 décembre 2011, instaure un mécanisme d'incitation fiscale à l'investissement locatif sous forme de réduction d'impôt qui s'applique

entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 :

- aux contribuables domiciliés en France qui, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés acquièrent ou font construire des logements neufs entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012,
- aux contribuables qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts des sociétés civiles à prépondérance immobilières (SCPI), à la condition que 95% de la souscription serve à financer un immeuble ou des immeubles éligibles à la réduction d'impôt.

Avant de souscrire l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne doivent pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France une réduction du montant de l'impôt supérieur à 18 000 € et de 4 % du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu. Pour rappel, en 2011, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne doit pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France une réduction du montant de l'impôt supérieure à 18 000 € et de 6% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

### 2. CONDITIONS D'APPLICATION

La SCPI PIERVAL investira exclusivement en biens immobiliers répondant au label « Bâtiment Basse Consommation énergétique ». Les logements acquis ou construits en 2012 devront bénéficier du label BBC afin de permettre aux associés de la SCPI d'appliquer le taux de réduction d'impôt de 13 % en 2012. Pour rappel, cette réduction d'impôt était de 22% en 2011.

Les opérations visées par le dispositif « Scellier » « label BBC » sont l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la réhabilitation et la construction de logements. Ces immeubles d'habitation à usage de logement doivent être situés dans des zones limitativement énumérées par arrêté.

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement de la SCPI de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une période minimale de neuf ans. Par ailleurs, l'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt, doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la SCPI. Par ailleurs, le locataire du logement ne peut être un associé de la SCPI ou un membre de son foyer fiscal.

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret qui diffère selon la zone dans laquelle est situé le logement donné en location.

Les revenus tirés de la location ou la quote-part des revenus provenant de la souscription aux parts de la SCPI doit être imposée au nom du contribuable dans la catégorie des revenus fonciers.

### 3. MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 13 % pour les souscriptions réalisées en 2012 ;
- Pour rappel, 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;

Ces taux de réduction d'impôt s'appliquent lorsque 95 % de la souscription servent exclusivement à financer les logements neufs dont le niveau de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret et justifié par le bénéficiaire, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

La réduction d'impôt « Scellier » « label BBC » est ainsi plafonnée à 4 333 € par an pour les investissements réalisés en 2012 (soit un avantage total de 39 000 €). Pour rappel, en 2011, la réduction d'impôt « Scellier » « label BBC » était ainsi plafonnée à 7 333 € par an (soit un avantage total de 66 000 €).

Nous attirons votre attention sur le fait que la réduction d'impôt « Scellier » « label BBC » doit être prise en compte dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Dans ce cadre, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à la somme de 18.000 € et d'un montant égal à 4 % du revenu imposable servant de base de calcul à l'impôt sur le revenu.

### 4. LE DISPOSITIF « SCCELLIER » « label BBC » PAR L'INTERMEDIAIRE D'UNE SCPI

4.1 La date de souscription des parts de SCPI : Point de départ du bénéfice du dispositif « Scellier » « label BBC »

La date de la souscription de parts de SCPI constitue la seule date à retenir pour déterminer la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée et pour apprécier le taux de réduction d'impôt applicable. Cette date doit être comprise entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

4.2 La base de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire aux parts de SCPI, dans la limite annuelle de 300.000 € par contribuable.

La base de l'avantage fiscal comprend la partie de la rémunération de cette société destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ainsi que la fraction de la rémunération destinée à couvrir les frais de collecte et la commission de gestion.

4.3 Les caractéristiques des investissements réalisés par une souscription de parts de SCPI

4.3.1 Rappel de la caractéristique d'une acquisition en direct Au cours d'une même année fiscale, un seul logement peut ouvrir droit, pour le contribuable ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autres qu'une SCPI, à la réduction d'impôt avec une limite annuelle de 300.000 €.

4.3.2 Les caractéristiques d'une souscription de parts de SCPI « SCCELLIER » « label BBC »

a) l'affectation de la souscription à plusieurs logements La SCPI peut affecter les souscriptions à l'acquisition de plusieurs logements au titre de la même année fiscale. Chaque associé détenant ainsi une quote-part de chaque logement à hauteur de sa souscription limitée à 300.000 € par an. La souscription en parts de SCPI permet donc la diversification du risque de l'investissement par la pluralité de logements.

b) la diversification possible dans plusieurs SCPI SCCELLIER « label BBC » Le contribuable ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autres qu'une SCPI ont la possibilité de diversifier le risque de leur investissement en souscrivant au capital de plusieurs SCPI à partir du moment où le montant total de leurs souscriptions n'excède pas le plafond de 300.000 € par an.

c) la possibilité de mixer une acquisition en direct et la souscription de parts de SCPI Le contribuable qui acquiert un logement en direct pour un montant inférieur à 300.000 €, peut, s'il souhaite bénéficier à plein du dispositif fiscal « Scellier » « label BBC », souscrire en complément des parts de SCPI. Le montant total, à savoir logement en direct + souscriptions SCPI, ne devant pas excéder 300.000 € par an.

4.4 La possibilité de souscrire des parts de SCPI par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI

Les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ne sont pas des SCPI peuvent souscrire à des parts de SCPI « Scellier » « label BBC » à condition que :

- les revenus de ces immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie « revenus fonciers »
- les parts des sociétés soient détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable

4.5 Possibilité de cumuler le dispositif « Scellier » « label BBC » et des investissements en résidences de service avec prestation hôtelière ou para-hôtelière

Le logement donné en location dans le cadre du dispositif « Scellier » « label BBC » doit constituer l'habitation principale du locataire pendant toute la période couverte par l'engagement de location, ce qui exclut les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière du champ d'application du dispositif « Scellier » « label BBC ».

L'instruction du 12 mai 2009 prévoit que le locataire peut toutefois bénéficier de prestations hôtelières ou para-hôtelières sans que cela fasse obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt dans deux hypothèses :

Logement directement loué par le propriétaire (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3, §6) :

Dans ce cas, le locataire peut bénéficier de prestations de nature hôtelière ou médicale si toutes les autres conditions sont remplies et notamment si :

- le local donné en location a la nature de logement conformément aux articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation,
- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé,
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui le loue.

Tel peut être le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

En l'espèce, une société tierce peut fournir des prestations hôtelières ou para-hôtelières aux locataires des logements donnés éventuellement directement en location par une SCPI.

4.6 Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3, paragraphe 19 à 21)

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, le propriétaire d'un logement, en l'espèce une SCPI, peut donner en location le logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Les organismes de droit privé locataires doivent être dotés de la personnalité morale.

Toutefois l'instruction du 12 mai 2009 précise que la sous-location meublée à l'occupant par l'organisme locataire du logement fait perdre au propriétaire, qui loue son logement nu, le bénéfice de l'avantage fiscal (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3§15).

L'administration précise ainsi que l'organisme locataire ne peut fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière au sens de l'article 261 D 4° du CGI. Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois services parmi les quatre suivants :

- fourniture de petits déjeuners à l'ensemble des locataires,
- nettoyage de locaux de manière régulière,
- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires,
- service de réception.

L'instruction précise toutefois que la personne physique sous-locataire peut bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières ou para-hôtelières dès lors que celles-ci ne sont pas fournies par l'organisme - locataire. Elle admet que ces prestations soient réalisées par une filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement.

#### 4.7 Contraintes liées aux SCPI dans le cadre du dispositif « Scellier » « label BBC »

##### 4.7.1 Exclusion des SCPI à capital variable :

L'instruction du 12 mai 2009 précise que les SCPI à capital variable ne peuvent pas ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Dans la mesure où, pour ce type de société, une partie du prix de souscription est en permanence affectée à un compte de réserve de liquidités afin de permettre le rachat éventuel des parts ou les retraits qui sont compensés par de nouvelles souscriptions, la condition d'affectation exclusive de 95% des souscriptions aux investissements immobiliers éligibles ne peut pas, dans ce cas, être remplie.

##### 4.7.2 Délai d'investissement de la SCPI

Les investissements immobiliers effectués par la SCPI doivent être réalisés aux dates prévues par l'article 199 septvicies du CGI.

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. En cas de pluralité de souscription au cours de la même année, le délai de dix-huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.

Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégralement investi lorsque 95% du montant des souscriptions, déduction faite des frais de collecte, a été employé dans le financement de l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes.

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

##### 4.7.3 Obligation de conservation des parts de la SCPI

L'associé la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

La durée de location de neuf ans exigée de la SCPI est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial. Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription ; l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation des plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

##### 4.7.4 Obligation d'acquiescer les parts de la SCPI en pleine propriété

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembre. Toutefois en cas de décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise du dispositif à son profit.

##### 4.7.5 Appréciation des plafonds de loyers en cas de sous-location

La condition tenant au plafond de loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Les sommes versées par le sous-locataire prises en compte pour l'appréciation du loyer comprennent :

- d'une part, le loyer et les charges locatives versées à l'organisme locataire et,
- d'autre part, la redevance versée à l'organisme indépendant de l'organisme locataire qui délivre des prestations (frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipements de logement et le cas échéant d'ameublement).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

L'organisme locataire, la SCPI, doit donc prendre en compte cette contrainte lors de la fixation du loyer.

Les parts inscrites au patrimoine professionnel du souscripteur ne sont pas éligibles.

## 5. REVENUS

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'Article 8 du Code Général des Impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

### 5.1 Revenus fonciers et produits financiers

#### Associés personne physique

##### Revenus Fonciers

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés de PIERVAL sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif, et aux prélèvements sociaux (13,5 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011).

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Ces abattements sont pratiqués par la société de gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

##### Régime du « micro-foncier »

Le régime simplifié du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire de parts de SCPI qui donnent en location un immeuble visés aux a, b et c de l'article 32 du Code Général des Impôts ou qui font l'objet de la réduction prévue à l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 de ce même code.

En conséquence, les associés de PIERVAL ne peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier ».

##### Produits financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci).

Conformément à la réglementation en vigueur, le taux de ce prélèvement est actuellement de 19% pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, auquel s'ajoutent 13,5% de prélèvement sociaux (taux au 1<sup>er</sup> octobre 2011), soit un taux global de 32,5 % (au 1<sup>er</sup> octobre 2011).

Dans le cas contraire, les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (13,5 %) à tous les produits de placement à revenu fixe, quelque soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

#### Associé personne morale

Si l'associé est une personne morale, le revenu sera imposé conformément aux règles fiscales applicables à chaque type de société (Impôt sur les Sociétés ou BIC pour une entreprise industrielle ou commerciale).

##### 5.2 Plus-values sur cessions de parts de SCPI

Associé soumis à l'impôt sur le revenu et domicilié en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts

■ Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % majoré des contributions sociales de 13,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2011), soit un taux global de 32,5 %.

■ En application de l'article 150 UB du CGI, et de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droit compris) est diminuée d'un abattement de 2 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, 4 % par année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup> année, 8 % par année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup> année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 30 ans. Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter des plus-values générées à partir du 1<sup>er</sup> février 2012.

■ Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 € est supprimé

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant des impôts sur le revenu.

##### 5.3 Cessions du patrimoine immobilier de la SCPI

Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société  
Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cession d'actifs par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.

##### 5.4 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

##### 5.5 Prélèvements sociaux

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le taux des prélèvements sociaux est passé de 12,3 % à 13,5 %. Il se compose de 8,2 % de cotisation sociale généralisée (CSG), de 3,4 % de prélèvements sociaux auxquels s'ajoutent une contribution additionnelle de 0,3 %, une contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5% et enfin une contribution de financement du revenu de solidarité active de 1,1 %.

## E – INFORMATIONS PERIODIQUES

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

### 1. BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du trimestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

### 2. RAPPORT ANNUEL

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques, des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché organisé des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux).
- Le rapport du Conseil de Surveillance.
- Les rapports du Commissaire aux Comptes.

- Les documents comptables (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes).
- Les projets de résolutions.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

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

### A – LA SOCIETE - DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

■ DENOMINATION SOCIALE : PIERVAL

■ NATIONALITE : Française

■ SIEGE SOCIAL : 61 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS

■ FORME JURIDIQUE : La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles L 231-8 et suivants, L.732-7 et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents et ses statuts.

■ LIEU DE DEPOT DES STATUTS : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

■ REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS : 524 187 143

■ DUREE : 13 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 août 2023, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés.

■ OBJET SOCIAL : la société a pour objet dans le cadre de l'article 199 septuies, VIII, du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

■ EXERCICE SOCIAL : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2010.

■ CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF: Le capital initial a été souscrit le 20 juillet 2010 et a été constitué par des apports en numéraire effectués le 12 avril 2010 par les associés et libérés entièrement pour un montant total de 900.600 € soit 760.000 € représentant le montant nominal du capital social et 140.600 € représentant la prime d'émission. Aux termes des statuts de la SCPI PIERVAL, le capital social est fixé à la somme de 760.000 € divisé en 760 parts de 1.000 € de valeur nominale chacune.

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2011, le capital social a été porté de 760.000 euros à 1.264.000 euros soit une augmentation de capital en numéraire de 504.000 euros représentant 504 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1.000 euros.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 25.000.000 €.

### B – ADMINISTRATION – SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La SCPI PIERVAL est administrée par une société de gestion, la S.A. EURYALE ASSET MANAGEMENT désignée statutairement.

■ Dénomination sociale: EURYALE ASSET MANAGEMENT

■ Date de création : 18 décembre 2009

■ Siège social : 61 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS

■ Forme juridique : Société anonyme

■ Registre du Commerce et des sociétés : PARIS numéro 518 574 033

■ Numéro d'agrément délivré par l'A.M.F : Agrément n° GS 10000001 du 28 janvier 2010

■ Objet social : L'exercice d'une activité de gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF, la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers et en particulier toutes SCPI,

l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées,

le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine, la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des

associés desdites sociétés, la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

■ Capital Social : 250.000,00 €

■ Actionnaire principal : GROUPE ELIENCE S.A.S. : 2.370 actions, soit 94,80% du capital

■ Administration de la société:  
Directeur Général : Monsieur Patrick VANDENBERG

Conseil d'administration  
Président : Monsieur Jean Jacques OLIVIE  
Administrateur : Monsieur Joël LAMANDE  
Administrateur : Monsieur David FINCK

### C – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et de neuf au plus, il est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le Conseil de Surveillance par l'entrée de nouveaux associés, la société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le Conseil de Surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 20 juillet 2010.

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

■ Membres du Conseil de surveillance :  
- Monsieur Jacques IGALENS : Professeur d'université  
- Monsieur Benoît RADER : Directeur Administratif et Financier  
- Monsieur Pierre BELIN : Dirigeant d'entreprise  
- Monsieur Daniel BRECHES : PDG Assurance Courtage  
- Madame Sylvie ZANIN : Directrice Générale Opérationnelle  
- Monsieur Frédéric PECOUT : Dirigeant d'entreprise  
- Monsieur Jean-Christophe GIESBERT : Dirigeant d'entreprise  
- Monsieur Jean-François CASALE : Gestionnaire de Patrimoine

### D – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes titulaire de la société, nommé par les associés au cours de l'assemblée générale constitutive qui s'est tenue le 20 juillet 2010, est le cabinet MAZARS, société anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital de 8.320.000 € dont le siège social est à 61 rue Henri Regnault 92075 Paris-La Défense Cedex. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Monsieur Franck BOYER demeurant au 107 rue de Reuilly 75012 PARIS a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale ordinaire du 20 juillet 2010. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### E – EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article R.214-122 du Code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale constitutive du 20 juillet 2010, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par l'Autorité des Marchés Financiers :

Société ICADE EXPERTISE, SAS au capital de 40 000 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 429 439 35 et dont le siège social est à 9 rue Auber 75009 PARIS

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

### F – PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION:

Monsieur Patrick VANDENBERG  
Directeur Général d' EURYALE ASSET MANAGEMENT

### G – PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Patrick VANDENBERG  
Directeur Général d'EURYALE ASSET MANAGEMENT

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
Par application des articles 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 numéro SCPI n°11-30 en date du 23 août 2011.

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.