

ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION
AYANT REÇU LE NUMÉRO 05-34 LE 7 OCTOBRE 2005

Juin 2015

PREAMBULE

Conformément à l'article L. 214-84-3 du Code monétaire et financier, la société de gestion informe les associés du régime des organismes de placement collectif immobilier à compter de la publication de l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des OPCI et les modalités de transformation des SCPI en OPCI. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L. 214-84-2 pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques distinctes : le FPI (Fond de Placement Immobilier) et la SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), qui bénéficient de deux régimes fiscaux distincts :

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

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

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

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

NON TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCI

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

PRIX DE LA PART

A compter du 15 septembre 2011, le prix de souscription est porté de 1 000 € à 1 025 €, puis à 1 050 € au 1er novembre, soit :

Au 15 septembre 2011 : Valeur nominale : 500 € et Prime d'émission : 525 € dont 10 % HT (11,96 % TTC) de commission de souscription.

Au 1er novembre 2011 : Valeur nominale : 500 € et Prime d'émission : 550 € dont 10 % HT (11,96 % TTC) de commission de souscription.

Si les souscriptions excèdent les retraits, le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Le prix de retrait compensé est porté de 900 € à 922,50 € au 15 septembre 2011 puis à 945 € le 1er novembre, soit 90 % du prix d'émission, net de tout frais.

Par contre, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

A compter du 15 septembre 2011, le prix de retrait par le fonds de remboursement est porté de 750,6 € à 775 € puis à 800 € le 1er novembre.

Depuis le 15 mai 2014, le prix de retrait par le fonds de remboursement en vigueur est de 810 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

Ces modifications ne sont pas soumises au visa de l'AMF, l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution étant inférieur à 10%.

La note d'information a reçu le visa AMF n°05-34 en date du 7 octobre 2005. Elle sera adressée à toute personne qui en fera la demande à la société avec son actualisation en vigueur.

MISE A JOUR DE LA NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI INTERPIERRE France (anciennement PROPIERRE) a été fondée en mai 1991 par les AGF, le GAN, le groupe VICTOIRE, GENERALI et la Compagnie Financière Edmond de Rothschild, pour constituer un patrimoine immobilier locatif en Israël.

Depuis 2005, INTERPIERRE France a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité) situé en France.

INTERPIERRE France est gérée par PAREF GESTION, SA au capital de 253 440 €, Société de gestion de portefeuille – Agrément AMF n° GP 08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dont le Directeur Général est Thierry GAIFFE.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

2 — CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Date d'entrée en jouissance : A compter du 1er juin 2012, la date d'entrée en jouissance passe au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société (au lieu du 2ème mois) pour tenir compte des délais d'investissement des nouvelles souscriptions.

CHAPITRE II — MODALITÉS DE SORTIE

2 - RETRAITS

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, étant observé que la revente des parts n'est pas garantie.

Conformément à l'article 7 des statuts, trois cas peuvent se présenter :

a) les souscriptions excèdent les retraits : la société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Ce prix, qui varie tous les mois, est indiqué sur le bulletin trimestriel. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) les retraits excèdent les souscriptions : le retrait n'a pu avoir lieu au bout d'un mois : la société de gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) Fonds de remboursement : L'assemblée générale du 14 mai 2008 a porté le montant du fonds à 300 000 €.

CHAPITRE III — FRAIS

Retrait et cession :

La société de gestion perçoit une commission forfaitaire sur mutation des parts de 100 € HT par dossier et par bénéficiaire lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation.

Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0,5 % hors taxes des prix de vente auquel s'ajoute 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt de toute nature lorsque cette différence est positive.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion.

CHAPITRE IV — FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

5 - REGIME FISCAL

A-1) Imposition des revenus des résidents

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 de l'avant dernière année 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 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Imposition des plus-values des résidents

La plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux. Le taux d'imposition est, à ce jour, pour les personnes physiques résidentes en France, de 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux).

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).

Associés résidant hors de France

La loi de finance rectificative du 16 août 2012 a assujéti les personnes physiques non-résidentes aux prélèvements sociaux sur les revenus fonciers à compter du 1/1/2012. Ces prélèvements seront à régler directement par les intéressés (par voie de rôle N° 2042).

CHAPITRE V — ADMINISTRATION-CONTRÔLE-INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

Capital statutaire : 100 M€ divisé en 200.000 parts de 500 € - Capital effectif au 31 décembre 2014 : 14 223 500 €

2 - ADMINISTRATION : PAREF GESTION

Désignation : "PAREF GESTION" - SA au capital de 253 440 €, Société de gestion de portefeuille – Agrément AMF n° GP 08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Date de création : 20 décembre 1990

Objet social :

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Siège social : 8 rue Auber, 75009 PARIS

Nationalité : Française

Directeur Général :Thierry GAIFFE

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil au 15 mai 2013 :

Président : **Léon BARUC**, Avocat honoraire

Membres : **APICIL**, représenté par Franck DERELI—**SCI de l'ASNEE**, représentée par Henri TIESSEN—**Bertrand de GELOES d'ELSOO**, Dirigeant de société—**Jean-François GUTHMANN**, Président de l'OSE—**Jacques de JUVIGNY**, Directeur Administratif et Financier—**Jean LAMBOLEY**, Ingénieur retraité—**PAREF**, représenté par Alain PERROLLAZ, Président du Directoire de PAREF—**VERNEUIL PARTICIPATIONS**, représenté par André MSIKA.

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi et aux statuts, ont été nommés par l'assemblée générale du 19 mai 2010 pour six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2016 :

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN,

Suppléant : Yves NICOLAS

5—EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de Foncier Expertise a été renouvelé lors de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2014 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

INFORMATION

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

LA SOCIETE DE GESTION