



**INTERPIERRE  
FRANCE**

## **NOTE D'INFORMATION**

### **INTERPIERRE**

**Société civile de placement immobilier  
8 rue Auber, 75009 PARIS**

**Tel 01 40 29 86 86 \* Fax 01 40 29 86 87**

**E-mail [gestion@paref.com](mailto:gestion@paref.com) \* [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)  
383 356 755 RCS PARIS**

Octobre 2005

## SOMMAIRE

	Page
<b>Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>I Conditions générales de souscription des parts.....</b>	<b>3</b>
<b>II Modalités de sortie.....</b>	<b>4</b>
<b>III Frais.....</b>	<b>5</b>
<b>IV Fonctionnement de la société.....</b>	<b>5</b>
<b>V Administration, contrôle, information.....</b>	<b>7</b>
<b>Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).....</b>	<b>8</b>

## INTRODUCTION

### 1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI INTERPIERRE (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. L'assemblée générale du 20 avril 2005 a décidé d'élargir le champ des investissements à la France et au reste de l'Europe et celle du 14 septembre 2005 a décidé la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie avec l'approbation de la réouverture du capital et l'adoption d'une nouvelle dénomination sociale, Interpierre, qui symbolise la diversification internationale désormais recherchée.

INTERPIERRE est gérée par SOPARGEM, SA au capital de 253.440 €, agréée comme société de gestion de SCPI par la Commission des Opérations de Bourse (devenue Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro SG-SCPI 95-24. Sopargem, dont le président et directeur général est Alain PERROLLAZ est une filiale à 99,9% de la foncière PAREF. Paref est dirigée par Hubert LÉVY-LAMBERT, fondateur et principal actionnaire.

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

Sopargem gère également PIERRE 48, SCPI à coupon zéro qui investit dans des biens occupés en loi de 48 et assimilés et NOVAPIERRE 1, SCPI qui investit principalement dans les murs de magasins.

### 2 - CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

INTERPIERRE a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés en France, en Europe et en Israël.

Le patrimoine représente 4.000 m<sup>2</sup> à la date de la présente note et est exclusivement situé en Israël, conformément à la vocation antérieure de la société ; il est estimé 1.819 K€. Le taux d'occupation financier s'élevait à 75 % au 31 décembre 2004.

Compte tenu du rendement moyen des investissements envisagés, qui varie actuellement de 6 à 10 % suivant la qualité des emplacements et des locataires, il est prévu qu'Interpierre distribue, en phase de croisière, c'est-à-dire à partir de 2007, un dividende de l'ordre de 6 % par an du prix de la part en début d'exercice, sous forme d'acomptes trimestriels en fonction des résultats obtenus. Ce dividende n'est assorti d'aucune garantie.

Les performances réalisées par la SCPI depuis l'origine ne sont pas représentatives de celles attendues dans le cadre de la nouvelle orientation d'investissement adoptée. Les revenus distribués par part se sont élevés à 60 \$ en 2000 et 2001, 30 \$ en 2002, 12 \$ en 2003. Aucun revenu n'a été distribué en 2004. Les biens détenus aujourd'hui en Israël ont en effet subi des baisses de loyer importantes, mais ils ont été corrélativement réévalués à la baisse : ils peuvent donc constituer une source de plus-values dans le futur, avec l'amélioration attendue de la situation géopolitique et la reprise de l'économie locale.

Pour assurer le meilleur choix et garantir l'indépendance du processus de décision, toutes les acquisitions seront soumises par la société de gestion à un comité d'investissement dont les membres seront nommés par le conseil de surveillance. De façon exceptionnelle depuis 2003, l'ensemble des membres du conseil de surveillance participent aujourd'hui aux décisions d'investissement, comme précisé à l'article 18 des statuts, mais cette situation devrait évoluer dans le futur avec l'entrée de nouveaux associés.

Pour profiter au mieux des opportunités, l'assemblée générale du 26 juin 2000 a autorisé la société de gestion, sous le contrôle du comité d'investissement, à recourir à des lignes de crédit avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres. Les lignes de crédit permettent de signer des promesses sans avoir à détenir et conserver en caisse le prix de l'opération pendant toute la durée de la promesse et de financer temporairement des acquisitions. Le crédit n'a pas été utilisé dans le cadre des investissements en Israël, les opportunités ne s'étant pas présentées. Le crédit est utilisé dans le cadre d'une première opération en région parisienne. Conformément à l'article 422-16 du règlement général de l'AMF, la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la société civile de placement immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

### 3 - CAPITAL

INTERPIERRE est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 20 M€ depuis l'assemblée extraordinaire du 28 septembre 2005. Le nominal des parts est de 500 €.

Le capital initial, souscrit en 1991, s'élevait à la contrevaletur de 175 K€. Le capital effectif au 31 décembre 2004 était de 3 M€.

### 4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

## 5 - OBSERVATIONS IMPORTANTES

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

**Durée de placement** : comme toute SCPI, Interpierre n'est pas un placement de trésorerie mais un placement patrimonial à *moyen terme*. Une durée minimum de 5 ans est donc recommandée. Une durée plus longue permet de bénéficier au mieux de la diminution progressive de l'imposition sur les plus-values immobilières en France suivant la durée de détention.

**Rendement** : en phase de croisière, Interpierre envisage de distribuer un dividende de l'ordre de 6 %. Ce dividende n'est naturellement pas garanti : il dépend des investissements réalisés pour rééquilibrer le patrimoine, du taux d'occupation des biens acquis et des révisions éventuelles de baux lors de leurs échéances.

**Prix des parts** : d'après la loi, la valeur des parts de SCPI est fixée par la société de gestion dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de leur patrimoine, déterminée comme il est dit plus bas. Cette valeur peut donc fluctuer d'une année sur l'autre en fonction des variations du marché immobilier.

**Liquidité** : le rachat des parts n'est pas garanti. La possibilité de rachat dépend de l'existence de demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant. Afin de contribuer à la liquidité du marché des parts, l'assemblée générale d'avril 2004 a décidé de vendre une partie du patrimoine détenu pour alimenter un fonds de remboursement. Ce fonds peut être porté par l'assemblée générale jusqu'à 10% des actifs, afin d'amortir d'éventuels déséquilibres temporaires entre les souscriptions et les retraits.

# CHAPITRE I CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### A) Dossier de souscription

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

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

## B) Modalités de versement

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

## C) Lieux de souscription et de versement

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

## 2 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

**Prix de souscription** : le prix de la part est indiqué sur le bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

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

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les associés nouveaux ; pas de minimum pour les anciens.

**Libération** : les parts doivent être libérées en totalité à la souscription en cas de paiement comptant (25% en cas de recours au crédit, lequel devra être justifié par la copie de la demande de prêt).

## 3 - PARTS SOCIALES

**Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à 500 € selon les statuts.

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

## 4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

- la *commission de souscription*, au plus égale à 10 % HT du prix d'émission, est acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre III ci-après. Cette commission est provisoirement ramenée à 6 % HT pour faciliter le redémarrage de la SCPI.

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

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

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

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

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

L'évolution du prix d'émission de la part fait l'objet d'une information dans le bulletin trimestriel et le BALO.

Les conditions de souscription au 21 OCTOBRE 2005 sont :

Jusqu'au 31 mars 2006 :

Prix de souscription :	726 €
Valeur nominale :	500 €
Prime d'émission :	183 €
Commission de souscription :	43 €

A partir du 1er avril 2006 :

Prix de souscription :	726 €
Valeur nominale :	500 €
Prime d'émission :	153,40 €
Commission de souscription :	72,60 €

## CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

### 2 - RETRAITS

Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont traitées par ordre chronologique, étant observé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

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. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel. Il s'élève à 683 € au 21 OCTOBRE 2005 et jusqu'au 31 mars 2006. A partir du 1er avril 2006, il sera de 653,40 € si le prix d'émission reste inchangé.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de 15 jours.

b) **le retrait n'a pu avoir lieu au bout de un mois** : 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. Le prix de rachat par le fonds est alors égal à la *valeur de réalisation* en vigueur moins 10% (soit 641 € à la date de la présente note), sauf décision de diminution du prix de la part en application de l'article L 214-62 du Code monétaire et financier ou autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers en application de l'article 422-37 du règlement général de l'AMF. Dans l'hypothèse où le fonds est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible (cf. ci-après).

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

**Fonds de remboursement** : Pour veiller à la liquidité du marché des parts, la société de gestion avait constitué, après approbation de l'assemblée générale des associés, un fonds de remboursement qui est aujourd'hui presque vide. La société de gestion va le reconstituer dès que possible par cession partielle du patrimoine, à hauteur du montant approuvé par l'assemblée générale du 28 avril 2004, à savoir la contrevaletur en euro de 100.000 \$, soit environ 80.000 € à la date de la présente note.

Le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié stipule que les SCPI peuvent vendre chaque année au plus 15 % de la valeur vénale de leur patrimoine (avec possibilité de report et cumul sur 3 exercices de cette limite en cas de non utilisation) à condition que les biens vendus aient été détenus 6 ans au moins, ce qui est le cas de l'ensemble des biens détenus par Interpierre en Israël.

**Capital effectif minimum** : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous de 90% du capital effectif à la clôture de l'exercice précédent, de 10% du capital statutaire (soit 2.000.000 €) ou du capital minimum légal des SCPI.

### 3 - CESSIIONS DE PARTS

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

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

La cession doit être signifiée à la société de gestion, accompagnée du ou des certificats représentant les parts cédées

et de la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement (actuellement 4,80% du prix de cession augmenté d'un droit de timbre fixe). Conformément à l'article L 214.59 du Code monétaire et financier, la cession est opposable à la société et aux tiers dès son inscription sur le registre des associés.

## CHAPITRE III

### FRAIS

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

- **Lors des souscriptions** : une commission de souscription au plus égale à 10 % HT du prix de souscription des parts, destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux. Cette commission est réduite à 6 % jusqu'au 31 mars 2006 pour favoriser la collecte à l'occasion de la réouverture du capital.

- **Pour l'administration de la société** : une commission de gestion au plus égale à 12 % HT des recettes de la société (produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets). Cette commission sera réduite à 8 % HT pour les biens détenus en France.

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

- **Lors des sorties** : la société de gestion ne perçoit aucune commission sur les retraits ou cessions de parts. Précisons en outre que les retraits ne donnent pas lieu à paiement de droit d'enregistrement, conformément à la législation fiscale en vigueur. Le droit d'enregistrement s'applique en revanche aux cessions au taux actuel de 4,80%.

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

## CHAPITRE IV

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues au titre IV des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

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

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

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

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

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

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

#### 2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS

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

Le bénéfice distribuable ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes sur dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, sous réserve qu'un bilan certifié par le commissaire aux comptes fasse apparaître, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faite des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

La société de gestion prévoit de distribuer un acompte trimestriel dès que possible et le solde du revenu le 15 février de l'année suivante.

**Grosses réparations** : la société de gestion constitue des provisions pour grosses réparations à hauteur de 3 % des loyers.

#### 3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

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

#### 4 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances

et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas d'Interpierre, dont les statuts prévoient cette possibilité depuis l'AGE du 20 avril 2005.

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

## 5 - RÉGIME FISCAL

*Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation existant en 2005. Compte tenu de la complexité de la matière, les souscripteurs potentiels doivent vérifier que la jurisprudence récente ou les lois de finances subséquentes n'ont pas modifié la fiscalité applicable à leur cas particulier.*

### A) Fiscalité de la société en France

Interpierre bénéficie de la transparence fiscale prévue par l'article 8 du Code Général des Impôts (CGI). Elle n'est donc pas redevable elle-même d'un impôt sur ses bénéfices. En revanche, chacun de ses associés est personnellement passible, pour sa part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit d'une personne morale relevant de cet impôt. Le régime diffère selon qu'il s'agit de revenus ou gains en capital relatifs à des biens situés en France ou à l'étranger.

#### A-1) Biens situés en France

##### Imposition des revenus des résidents

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

Pour les personnes physiques, les *revenus fonciers* bénéficient de l'abattement forfaitaire prévu par l'article 31-I 1° e) du CGI, actuellement fixé à 14 % sauf exception.

Les *revenus financiers* sont assujettis au prélèvement libératoire sauf demande contraire des associés. Les charges financières liées aux emprunts faits par la société sont déductibles des autres revenus fonciers seulement.

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

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

##### Imposition des plus-values des résidents

Pour les personnes physiques, les cessions de parts de SCPI n'entrent pas dans les seuils applicables aux valeurs mobilières et sont assimilées à des cessions d'immeubles.

Elles sont imposables en tant que plus-values immobilières au taux proportionnel de 16 % et assujetties aux prélèvements sociaux de 11% depuis le 1er janvier 2005, soit un taux d'imposition global de 27%.

En cas de retrait ou de cession des parts dans les 5 ans suivant leur acquisition, la plus-value est imposée en totalité. Au-delà de la 5ème année de détention, la plus-value imposable est réduite de 10 % par an, de telle sorte qu'elle disparaît entièrement après 15 ans.

En outre, les cessions de parts bénéficient d'un abattement fixe de 1.000 € par opération sur le montant de la plus-value brute après application de l'abattement pour durée de détention. Les moins-values éventuelles ne sont pas déductibles. Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter du retrait (ou de la cession), et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.

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

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

#### Associés résidant hors de France

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

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

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

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

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

#### A-2) Biens situés à l'étranger

A la date de la présente note, Interpierre possède des biens en Israël. La convention fiscale franco-israélienne, qui vise à éliminer les doubles impositions, stipule que les revenus ou plus-values de cession provenant de biens immobiliers ne sont taxés que dans l'état où se trouvent lesdits biens.

Dans la pratique, les revenus fonciers d'Interpierre encaissés au titre des biens détenus en Israël sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français, mais ils ouvrent droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant. La société de gestion transmet aux associés en début d'année toutes indications utiles pour effectuer leur déclaration.

## **B) Fiscalité de la société en Israël**

Interpierre ne jouit pas en Israël de la transparence fiscale et est donc susceptible de payer des impôts sur ses revenus et sur ses plus-values en Israël.

### **Imposition des revenus**

Interpierre peut déduire de ses revenus locatifs l'amortissement des immeubles et dispose à la date de la présente note, d'un report fiscal déficitaire important.

### **Imposition des plus-values**

En cas de cession d'immeubles, les plus-values sont imposées en Israël au taux de 25 %. Toutefois, lorsque le bien a été acquis avant le 1er janvier 2003 (ce qui est le cas des biens détenus par Interpierre en Israël), le taux d'impôt courant sur les sociétés - actuellement 34 % - s'applique en proportion de la période de détention du bien avant cette date, ce qui conduit à un taux global d'imposition qui diminuera au fil des ans de 34 à 25 %.

## **6 - MODALITÉS D'INFORMATION**

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

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes),
- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

## **CHAPITRE V ADMINISTRATION-CONTRÔLE- INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **1 - LA SOCIÉTÉ**

**Dénomination sociale** : INTERPIERRE

**Nationalité** : française

**Siège social** : 53 rue de Turbigo, 75003 Paris

**Statuts** : les statuts de la société sont déposés au siège social

**Registre du commerce** : RCS Paris D 383 356 755

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

La comptabilité de la société est régie par les dispositions du plan comptable général adapté aux SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

**Objet social** : la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France, en Europe et en Israël.

**Durée** : la durée de la société est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS (24 octobre 1991), soit jusqu'au 23 octobre 2090, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

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

**Capital initial** : 175 011,47 €

**Capital statutaire** : 20 000 000 €

**Capital effectif au 31 décembre 2004** : 3.025.959 €

## **2 - ADMINISTRATION : SOPARGEM**

**Désignation** : Société de Participation et de Gestion Monceau "SOPARGEM", SA au capital de 253.440 €, agréée par la COB (devenue AMF) le 6 avril 1995, numéro SG-SCPI 95-24.

**Date de création** : 20 décembre 1990

**Siège social** : 53 rue de Turbigo, 75003 PARIS

**Nationalité** : française

**Registre du Commerce** : 380 373 753 RCS Paris

**Direction générale** : M. Alain PERROLLAZ, Président Directeur Général

### **Conseil d'administration :**

M. Alain PERROLLAZ, Président

SCA PAREF, représentée par M. Hubert LÉVY-LAMBERT  
SCI Danielle Casanova.

### **Répartition du capital :**

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

### **Objet social**

La société a pour objet exclusif, en France ou à l'étranger, directement ou par la voie de prises de participations ou d'intérêts dans toute société existante ou en création, la gestion d'actifs pour compte de tiers et notamment :

- la gestion de sociétés civiles de placement immobilier
- la gestion de sociétés foncières et immobilières
- la gestion et la transaction immobilières

ainsi que le courtage en assurance vie et, d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social, à l'exclusion de toute opération de marchand de biens.

## **3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

**Nombre de membres** : il est composé de 7 associés au moins et de 14 au plus.

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

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

**Composition du Conseil au 15 septembre 2005 :**

*Président* : M. Roland BARASCHE, président

*Membres* : MM. François BAILLY, ingénieur retraité, Léon BARUC, avocat à la cour, Jacques CREHANGE, médecin retraité, Marc JOSEPH, industriel, Jean LAMBOLEY, ingénieur retraité, Hubert LEVY-LAMBERT, dirigeant de Paref, Verneuil Participations, représenté par M. André Msika.

**Comité d'investissement :**

Les membres du comité d'investissement sont nommés par le conseil de surveillance. Le secrétariat du comité est assuré par la société de gestion. Tous les membres du conseil de surveillance peuvent de droit participer aux séances du comité. L'expert immobilier de la société y participe avec voix consultative.

A la date de la présente note, tous les membres du conseil de surveillance sont membres du comité d'investissement. Mais cette situation pourra évoluer dans le futur.

**4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément à la loi et aux statuts, ont été nommés par l'assemblée générale du 28 avril 2004 pour six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2009 :

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

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

**5 - EXPERT IMMOBILIER**

Conformément à l'article 14 du décret du 1er juillet 1971 modifié, la société Foncier Expertise, acceptée par la COB (devenue AMF), a été renouvelée par l'assemblée générale du 11 avril 2002 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

**6 - INFORMATION**

La personne assurant la responsabilité de l'information est M. Alain PERROLLAZ, Président Directeur Général de SOPARGEM, Tél. 01 40 29 86 82, Fax 01 40 29 86 87.

*Alain PERROLLAZ*

**VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 05-34 en date du 7 octobre 2005.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.