NOTE D'INFORMATION & STATUTS

Pierre Investissement 9

Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE

AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier. Cette société a principalement pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la loi Malraux.
Sa gérance est assurée par une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.
Les associés bénéficient de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tervicies modifié du Code Général des Impôts.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe «Objectifs de performance» et page 11 au paragraphe «Régime fiscal des associés» de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital.
- Il s'agit d'un placement à long terme : pour conserver les avantages fiscaux accordés par la loi vous devez conserver vos parts pendant une période d'une durée minimum de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de votre souscription.
- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. En pratique, les souscripteurs ne pourront donc retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société fixée à 15 ans.
- Il est rappelé que la SCPI appartient à la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs).
- Votre argent sera principalement investi dans des biens immobiliers sélectionnés par la Société de gestion. Ces biens connaîtront les évolutions et aléas du marché.

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

- Des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions d'exploitation des immeubles, notamment de la date de mise en location et du niveau des loyers. Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la période de souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, à l'acquisition des immeubles et à la réalisation des travaux, que les immeubles restaurés seront loués et devront générer des loyers. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé.
- Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Le produit de la liquidation dépendra des conditions de la cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession. Le capital investi n'est pas garanti.
- Vous devrez veiller à prendre en compte le plafonnement de la base de calcul à 400 000 euros pour chaque période de 4 années consécutives, par foyer fiscal, prévue à l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts. Cette limite est globale et s'apprécie en tenant compte au titre d'une même année de l'ensemble des dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt effectuées par le souscripteur.

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4
- RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4
- POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 4
- OBJECTIFS DE PERFORMANCE 4
- CAPITAL SOCIAL INITIAL 5
- CAPITAL FIXE 5
- ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES 5
- RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 5
- GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM 5

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 6
- PARTS SOCIALES 6
- MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 6
- MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 6
- JOUISSANCE DES PARTS 6
- CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC 6
- AGRÉMENT 6

II. MODALITÉS DE SORTIE 7
- MODALITÉS DE CESSION DE GRÉ À GRÉ 7
- CESSION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 7
- BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS 8

III. FRAIS 9
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION / COMMISSION DE GESTION 9
- COMMISSION DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX 9
- COMMISSION D'ACQUISITION, DE CESSION DES ACTIFS ET DE CESSION DES PARTS 9
- GESTION DE LA TRÉSORERIE / MODALITÉS DE PAIEMENT 9

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 10
- RÉGIME DES ASSEMBLÉES 10
- RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DÉFICITS FISCAUX ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 10
- DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES ASSOCIÉS 11
- RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 11
- MODALITÉS D'INFORMATION 12

V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 13
- IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ 13
- ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 13
- CONSEIL DE SURVEILLANCE 13
- COMMISSAIRES AUX COMPTES 13
- DÉPOSITAIRE 13
- EXPERT IMMOBILIER 13
- INFORMATION 13
- RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION 13

STATUTS 15

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 9 est une SCPI Malraux à capital fixe qui a été constituée le 24 novembre 2014 avec la participation d'investisseurs privés personnes physiques clients d'établissements financiers ou de sociétés de gestion de patrimoine partenaires du Groupe PROMOGERE pour la commercialisation de ses produits.
Elle est gérée par INTER GESTION, Société de gestion de portefeuille filiale du groupe PROMOGERE, titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PIERRE INVESTISSEMENT 9 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la loi Malraux, conformément aux dispositions de l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts modifié par la loi de finance rectificative pour 2016 (loi 2016-1918 du 29 décembre 2016).
La SCPI procédera à la sélection d'immeubles situés dans un SPR (Site Patrimonial Remarquable) avec PSMV approuvé, un QAD ou un quartier conventionné NPNRU (anciens secteurs sauvegardés).
Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive (activité économique, tendances démographiques et migratoires entre autres critères).
La SCPI s'engagera conformément au dispositif Malraux, à louer non meublé à titre de résidence principale pendant neuf années à compter de l'achèvement des travaux les immeubles acquis et restaurés au moyen du produit des souscriptions.
La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, la SCPI sera dissoute et l'ensemble du patrimoine fera l'objet d'un programme de cession. Le produit de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata de leurs droits sociaux.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

PIERRE INVESTISSEMENT 9 est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. La performance du placement s'apprécie par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant de la souscription.
Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts durant les 15 années de la vie de la société et jusqu'au terme de la liquidation consécutive à sa dissolution.

a. Réduction d'impôt Malraux

Les opérations engagées par la SCPI, qui porteront sur des immeubles situés dans un SPR (Site Patrimonial Remarquable) avec PSMV approuvé, un QAD ou un quartier conventionné NPNRU (anciens secteurs sauvegardés), ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu.
En respectant les contraintes réglementaires d'affectation de 65% minimum de la souscription au financement des dépenses de restauration pendant les premières années de constitution du patrimoine, PIERRE INVESTISSEMENT 9 permettra aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt de l'ordre de 18% de leur souscription et imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.
Cette réduction d'impôt sera calculée au taux de 30% sur une base égale à la fraction du montant de la souscription nette des frais de collecte affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives.

Exemples de réduction d'impôt et de prix de revient des parts souscrites en 2014 hors membres fondateurs :

NOMBRE DE PARTS	MONTANT DE LA SOUSCRIPTION ANNÉE N	FRAIS DE COLLECTE	SOUSCRIPTION NETTE DES FRAIS DE COLLECTE	PART AFFECTÉE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX*	MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT EN N+1	PRIX DE REVIENT DES PARTS SOUSCRITES
		10,80%		67%	30%	
20	20000€	2160€	17840€	12000€	3600€	16400€
40	40000€	4320€	35680€	24000€	7200€	32800€
150	150000€	16200€	133800€	89646€	26894€	123106€
669	669000€	72252€	596748€	399821€	119946€	549054€

*plafonné à 400 000 euros.

Exemple détaillé de calcul de réduction d'impôt pour une part :
- Les frais de collecte s'élèvent à : 1000 x 10,80 / 100 = 108€
- Le montant de la souscription hors frais de collecte est de 1000 – 108 = 892€
- La fraction de la souscription affectée aux travaux est de : 892 x 67 / 100 = 598€
- Le montant de la réduction d'impôt est de : 598 x 30 / 100 = 179€
- La réduction d'impôt représente : 179 / 1000 = 18% du montant de la souscription

b. Revenus potentiels

Pendant la phase de constitution du patrimoine la SCPI, qui ne disposera d'aucun revenu autre que les produits financiers issus du placement de la trésorerie, emploiera les fonds provenant des souscriptions à l'acquisition des immeubles et aux travaux de restauration.
Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la période de souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, à l'acquisition des immeubles et à la réalisation des travaux, que les immeubles restaurés seront loués et devront générer des loyers. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé.

c. Valorisation

L'originalité de PIERRE INVESTISSEMENT 9 est d'axer sa politique d'investissement sur la restauration d'immeubles résidentiels situés dans les centres historiques des grandes villes et des agglomérations régionales dynamiques. Les travaux seront réalisés selon des critères de qualité et de valorisation du patrimoine.
La stratégie de localisation géographique et de diversification des investissements s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine sur le long terme. Elle a pour objectif de suivre l'évolution du marché immobilier d'habitation qui est soumise à de longs cycles de hausse et de baisse. Les perspectives de valorisation sont basées sur la rénovation complète d'immeubles résidentiels en cœur de ville et la recherche d'un taux élevé d'occupation physique des logements sur la durée.
Au terme de la durée de 15 ans prévue par les statuts, la SCPI entrera dans la phase de liquidation consécutive à sa dissolution et procédera à la revente des immeubles constituant son patrimoine. Le souscripteur doit être conscient de l'intérêt de conserver ses parts jusqu'au terme de la durée de vie de la société afin d'optimiser son placement.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 760 000 euros représenté par 950 parts de 800 euros de valeur nominale chacune, détenues à titre individuel par diverses personnes physiques selon la répartition suivante :

ASSOCIÉS	PARTS	CAPITAL	CAPITALISATION
Monsieur Michel CATTIN	25	20000€	23500€
Monsieur Patrice BECKER	20	16000€	18800€
Monsieur Jérôme PERNOT	100	80000€	94000€
Mademoiselle Emmanuel CAUCHARD	50	40000€	47000€
Monsieur et Madame Xavier et Isabelle MASSON	50	40000€	47000€
Monsieur et Madame Laurent et Brigitte MOSQUET	58	46400€	54520€
Monsieur Jean-Claude BARNILS	20	16000€	18800€
Monsieur Jean-Paul THEVENET	20	16000€	18800€
Monsieur Jean-Claude FRITSCH	20	16000€	18800€
Monsieur et Madame Thierry et Nathalie CHARRON	20	16000€	18800€
Madame Daniele GIRAULT	53	42400€	49820€
Monsieur Benoît HAETTINGER	20	16000€	18800€
Monsieur et Madame Joseph et Françoise LEHMANN	27	21600€	25380€
Monsieur et Madame Pascal RAMES	120	96000€	112800€
Monsieur Nicolas FOUCHERE	170	136000€	159800€
Monsieur François PERRONNET	177	141600€	166380€
TOTAL DES APPORTS >	**950**	**760000€**	**893000€**

Date de souscription par les membres fondateurs : 24 novembre 2014

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 140 euros par part. Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

CAPITAL FIXE

Capital social statutaire initial :

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 40 000 000 d'euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé, conformément à l'article 7 des statuts de la société. L'offre au public portera le capital social de 760 000 euros à un montant maximum de 40 000 000 d'euros divisé en 50 000 parts de 800 euros chacune de valeur nominale.

ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée minimum de neuf ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de leurs souscriptions.

Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, les ordres de cession devraient être quasiment inexistants pendant la durée de vie de la société jusqu'au moment de la revente des immeubles.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société, conformément à l'article 13 des statuts.

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

GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 40 000 000 d'euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins de son montant, soit 6 000 000 d'euros, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leurs souscriptions. Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause.

Les associés fondateurs n'ont pas renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 8 393 000 euros approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés dans le cas où 15%, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription, a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 12 décembre 2014.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9, tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 à l'Autorité des Marchés Financiers et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 à la BANQUE :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

PARTS SOCIALES

a. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 800 euros de valeur nominale chacune émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus une prime d'émission.

b. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la Société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- o 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.
- o La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droit 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.

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

- o Amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- o Assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

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

MODALITÉ DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

a. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet est remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription ;
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

b. Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9.

c. Minimum de souscription

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un minimum de 5 parts sociales soit 5 000 euros (prime d'émission incluse).

d. Maximum de souscription

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un maximum de 167 parts sociales soit 167 000 euros (prime d'émission incluse).

e. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 au 2, rue de la paix - 75002 PARIS.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créés.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

a. Montant de la deuxième augmentation de capital

L'offre au public d'un montant de 4 000 000 euros est destinée à porter le capital de 24 830 400 euros à 28 830 400 euros par la souscription de 5 000 parts nouvelles, plus 1 000 000 euros de prime d'émission.

b. Prix de souscription d'une part

- Valeur nominale + Prime d'émission = 800 € + 200 € = 1 000 €

Le prix de souscription s'entend net de tous les autres frais.

Sur ce prix, la SCPI réglera directement à la Société de gestion une commission de souscription de 12% TTC soit 120 euros TTC par part.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 28/12/2014

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31/12/2018 avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital prévue ;
- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 4 000 000 euros (hors prime d'émission) est collecté ;
- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture.

En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30% maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire.

Conformément à l'article L.214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

AGRÉMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la société, sauf cas énumérés par l'article L.214-97 du Code Monétaire et Financier. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

MODALITÉS DE SORTIE

CESSION DE GRÉ À GRÉ

a. Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 du capital. À 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 l'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.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

b. Mention de transfert sur le registre des associés

Toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription d'une mutation de parts sociales sur le registre des associés, les certificats nominatifs ou les attestations qui ont été antérieurement délivrés sont restitués à la société.

c. Prix

En cas de cession le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la société. Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre des transferts, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

d. Droits d'enregistrement

Le droit d'enregistrement liquidé au taux actuellement en vigueur de 5% (article 726 du Code Général des Impôts) est à la charge du cessionnaire.

CESSION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

a. Émission et transmission des ordres

Compte tenu de la spécificité fiscale de PIERRE INVESTISSEMENT 9, « SCPI Malraux », et comme cela se vérifie avec les SCPI PIERRE INVESTISSEMENT depuis 1990, le marché secondaire de PIERRE INVESTISSEMENT 9 devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de cession que sur les offres d'achat.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de cession représentant au moins 10% des parts de la société n'étaient pas satisfaites après 12 mois, la Société de gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La vente et l'achat de parts peuvent s'effectuer en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire 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, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion.

b. Inscription au registre des ordres d'achat et de vente de parts

À réception, la Société de gestion horodate les ordres et après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

c. Confrontation des ordres d'achat et de vente de parts

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel 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.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la Société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00. Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.

La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

d. Couverture des ordres

La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat c'est à dire le versement à l'ordre de la SCPI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera déposé sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

e. Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion. Cet agrément est délivré dans les mêmes conditions que pour les cessions de gré à gré.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la

Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 du capital. À 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 l'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.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

f. Suspension de l'inscription des ordres 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 était 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 la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

g. Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était 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 les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Conformément à l 'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

FRAIS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion perçoit, à l'occasion des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 12% TTI du prix de souscription.
La commission de souscription versée à la Société de gestion est prélevée sur la prime d'émission. Elle couvre :

- les frais de collecte exposés en vue de l'offre des parts de la SCPI au public à hauteur de 10,80% TTI ;
- les frais de recherche foncière et d'investissement à hauteur de 1,20% TTI.

COMMISSION DE GESTION

La Société de gestion perçoit une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ; la commission est réglée trimestriellement et répartie comme suit :

- 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
- 3% HT, soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Elle couvre tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et l'administration de la société, la perception des recettes, la communication légale obligatoire, la répartition des bénéfices et leur distribution.
Elle ne couvre pas les dépenses autres que celles mentionnées ci-dessus, lesquelles sont prises en charge par la SCPI qui, notamment, règle directement :

- le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise ;
- le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études ;
- les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeuble ;
- les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes, et de révision comptable ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de publicité, de création d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés ;
- les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire.

COMMISSION DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La Société de gestion perçoit une commission de suivi de la réalisation des travaux immobiliers. Cette commission est assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux et liquidée au taux de 3,90% HT, soit 4,68% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.

COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION DES ACTIFS

La Société de gestion perçoit :

- une commission d'acquisition des actifs. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 3,48% TTI.
- une commission de cession des actifs. Cette commission est assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée à un taux de 6% TTI. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

COMMISSION DE CESSION DES PARTS

Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 600 euros TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2016, sur la variation de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) au cours des douze mois qui précèdent ;
Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion, par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème à la 10ème année de détention ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10ème année de détention.

Cette commission de cession de parts est à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit.

GESTION DE LA TRÉSORERIE

Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux, le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12% TTI, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la Société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des programmes de travaux.

MODALITÉS DE PAIEMENT

La Société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux. 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.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.
Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

a. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion.
A défaut, elles peuvent également être convoquées par :
- un Commissaire aux comptes ;
- le conseil de surveillance ;
- 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 le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.
Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.
Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.
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 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.
Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

b. Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :
- Pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- Pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

c. Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

d. Ordre du jour

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.
Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital (article R.214-138 du Code Monétaire et Financier).

e. Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la Société de gestion ; à défaut l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.
Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

f. Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.
L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.
Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes. Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.
Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de gestion.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs lui étant conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

g. Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.
L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

h. Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite à l'initiative de la Société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.
Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.
La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a. Décision d'affectation

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.
L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

b. Provisions pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée de la vie sociale. Cette provision est dotée annuellement à concurrence d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3% du montant des loyers potentiels à compter de la 5ème année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES ASSOCIÉS

a. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La Société de gestion sollicitera d'un organisme indépendant une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de gestion.

b. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société ;
- la référence du B.A.L.O dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la Société de gestion.

RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

a. Revenus, réduction d'impôt et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des résultats 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 de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant des résultats sociaux nets compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.

Les travaux de restauration d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation situés dans un SPR (Site Patrimonial Remarquable) avec PSMV approuvé, un QAD ou un quartier conventionné NPNRU (anciens secteurs sauvegardés), ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu (article 199 tervicies du Code Général des Impôts). PIERRE INVESTISSEMENT 9 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime privilégié de réduction d'impôt.

La Société de gestion a pour mission de veiller au respect des conditions d'application relatives aux SCPI telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La réduction d'impôt est basée, dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives, sur le montant des dépenses de rénovation qui représenteront 67% du montant de la souscription diminué des frais de collecte.

Les associés devront veiller à prendre en compte le plafonnement de la base de calcul à 400 000 euros pour chaque période de 4 années consécutives, par foyer fiscal.

La réduction d'impôt calculée au taux de 30% est imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription. L'excédent de réduction d'impôt est reportable sur les 3 années suivantes.

Les intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI.

La société calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et la première année celui de la base retenue pour le calcul de la réduction d'impôt et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

b. Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21%. Ce prélèvement s'impute donc sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, le reliquat est restitué. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros pour les célibataires et à 75 000 euros pour les personnes soumises à une imposition commune peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire. Les prélèvements sociaux au taux global de 15,5% sont retenus à la source par la société.

c. Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 34,5%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts la plus-value est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement

de 0 à 5 ans	0%	14 ans	54%
6 ans	6%	15 ans	60%
7 ans	12%	16 ans	66%
8 ans	18%	17 ans	72%
9 ans	24%	18 ans	78%
10 ans	30%	19 ans	84%
11 ans	36%	20 ans	90%
12 ans	42%	21 ans	96%
13 ans	48%	22 ans	100%

pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de vente d'immeuble, la plus-value correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif pour durée de détention :

de 0 à 5 ans	0%	14 ans	54%
6 ans	6%	15 ans	60%
7 ans	12%	16 ans	66%
8 ans	18%	17 ans	72%
9 ans	24%	18 ans	78%
10 ans	30%	19 ans	84%
11 ans	36%	20 ans	90%
12 ans	42%	21 ans	96%
13 ans	48%	22 ans	100%

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

d. Taxe sur les plus-values immobilières élevées

L'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificatives pour 2012 a institué une taxe sur les plus-values élevées résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, autres que celles résultant de la cession de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.

Cette taxe, codifiée sous l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts, est due par les personnes physiques ou les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8ter du CGI, ainsi que par les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu non domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables, selon le cas, à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement précité, d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euros.

Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 à 110 000 €	3% PV - (110 000 - PV) x 1/20
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 à 160 000 €	4% PV - (160 000 - PV) x 1/20
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV - (210 000 - PV) x 1/20
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV - (260 000 - PV) x 1/20
Supérieur à 260 000 €	6% PV

MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information.

a. Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice écoulé, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

b. Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PIERRE INVESTISSEMENT 9
Nationalité : Française
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 Paris
Forme :
La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-114 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents et par ses statuts.
Statuts : déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée de la société :
15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 808 351 787
Exercice social :
du 1er janvier au 31 décembre.
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2014.
Capital initial : 760 000 euros
Capital statutaire :
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 40 000 000 euros

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de PIERRE INVESTISSEMENT 9 est assurée statutairement par la société Inter Gestion.
Date de création : 11 avril 1988
Nationalité : Française
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 Paris
Forme juridique : Société Anonyme
Capital : 240 000 euros
Numéro de RCS : Paris B 345 004 436
Agrément A.M.F. : GP 12000008 du 29 février 2012
Répartition du capital :
- Promogere 14 997 actions
- Diverses personnes physiques 3 actions

Objet social :
La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.
Conseil d'Administration :
- Gilbert Rodriguez Président du Conseil d'administration
- Jean-Pierre Duverney-Guichard Directeur de sociétés
- Jean-François Talon Directeur de sociétés

Direction de la société :
- Gilbert Rodriguez Président-directeur général
- Jean-François Talon Directeur général délégué

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés est chargé d'assister la Société de gestion. À 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 annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.
Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 24 novembre 2014 :
- Monsieur Michel Cattin
- Madame Emmanuelle Cauchard
- Monsieur Thierry Charron
- Monsieur Jean-Paul Thevenet
- Monsieur Joseph Lehmann
- Monsieur Masson Regnault Xavier
- Madame Masson Regnault Isabelle

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017, soit à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet ; le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-13 du Règlement AMF.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les Commissaires aux comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de Commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Commissaire aux comptes titulaire :
FIDORG Audit TALENZ
Kahina AIT AOUDIA
62 Rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

Commissaire aux comptes suppléant :
Groupe FIDORG
18 rue Claude Boch
14050 Caen

DÉPOSITAIRE

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI.

EXPERT IMMOBILIER

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 novembre 2014. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.
Il est précisé que l'Expert immobilier n'est pas évaluateur au sens de la directive AIFM.

INFORMATION

Service client Inter Gestion
2 rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
Email : contact@inter-gestion.com

RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La personne assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information est :
Inter Gestion représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°14-32 en date du 16 décembre 2014.

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.

STATUTS

FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1
FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2
OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation à rénover.

Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :
- procéder à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code Monétaire et Financier

ARTICLE 3
DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination : PIERRE INVESTISSEMENT 9.

ARTICLE 4
SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2, Rue de la Paix. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5
DURÉE

La durée de la société est fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6
CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 euros). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de cent trente trois mille euros (133 000 euros). Le capital social est divisé en neuf cent cinquante (950) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cent euros (800 euros) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante:

ASSOCIÉS	PARTS	CAPITAL	CAPITALISATION
Monsieur Michel CATTIN	25	20 000 €	23 500 €
Monsieur Patrice BECKER	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Jérôme PERNOT	100	80 000 €	94 000 €
Mademoiselle Emmanuel CAUCHARD	50	40 000 €	47 000 €
Monsieur et Madame Xavier et Isabelle MASSON	50	40 000 €	47 000 €
Monsieur et Madame Laurent et Brigitte MOSQUET	58	46 400 €	54 520 €
Monsieur Jean-Claude BARNILS	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Jean-Paul THEVENET	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Jean-Claude FRITSCH	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur et Madame Thierry et Nathalie CHARRON	20	16 000 €	18 800 €
Madame Daniele GIRAULT	53	42 400 €	49 820 €
Monsieur Benoît HAETTINGER	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur et Madame Joseph et Françoise LEHMANN	27	21 600 €	25 380 €
Monsieur et Madame Pascal RAMES	120	96 000 €	112 800 €
Monsieur Nicolas FOUCHERE	170	136 000 €	159 800 €
Monsieur François PERRONNET	177	141 600 €	166 380 €
TOTAL DES APPORTS >	**950**	**760 000 €**	**893 000 €**

Les parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'AMF conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000 euros). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 7
AUGMENTATION DE CAPITAL

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire, à 40 000 000 d'euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de gestion pour :
- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera, à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription,
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation,
- arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quarts du montant initialement prévu,
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée,
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles,
- constater les augmentations de capital au nom de la société et effectuer toutes les formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

ARTICLE 8
SOUSCRIPTION - LIBÉRATION DES PARTS

La Société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 5 parts et pour un maximum de 167 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription. La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :
- Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital ;
- Préserver les droits des associés anciens par son évolution.

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

Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 9
REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10
CESSION DES PARTS SOCIALES

1. Cession entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

2. Cession entre vifs dans le cadre de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de gestion pour la totalité ou pour une partie de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, qui est réputée constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert

de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionnée à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la Société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Agrément du cessionnaire :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entres époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

Refus d'agrément :

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 du capital. À 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 l'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.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion. Lors de toute cession ou de retrait, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

ARTICLE 11

NANTISSEMENT DES PARTS – VENTE FORCÉE – FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 12

DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

ARTICLE 13

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-93 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 leur appartenant.

ARTICLE 14

RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 15

NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par la Société de gestion, dénommée "la Société de gestion".

La société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 euros), dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la Société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

a) Administration et exploitation de la SCPI

- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article10 des statuts ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des investissements ;
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat ;
- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux ;
- Elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quels qu'ils soient ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
  - Tous comptes courants postaux.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse, et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes ;
- Elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise, et consent toute délégation ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires

des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leurs ordres du jour ;
- Elle nomme le dépositaire ;
- Elle nomme l'expert immobilier après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire des associés ;
- Elle fixe le prix de souscription de la part ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI
- Elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter les prix ;
- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou tout organisme ou administration;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés ;
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions fixées par l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier ;
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer, tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La Société de gestion ne contracte, en sa qualité de Société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17

DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Sont notamment pris en charge par la Société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriétés et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, les frais d'expertise comptable, les honoraires et frais de mission du Commissaire aux comptes, les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents destinés aux associés, les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers, les honoraires du dépositaire, les honoraires des administrateurs de biens.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :
- Une commission de souscription, fixée à 12% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de gestion. Cette commission couvre :
  - Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public,
  - Les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ; la commission est réglée trimestriellement et répartie comme suit :
  - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
  - 3% HT, soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de suivi de la réalisation des travaux de 3,90% HT, soit 4,68% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur.

Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux, le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12% TTI, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la Société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des programmes de travaux.
- Une commission d'acquisition des immeubles fixée à un taux de 3,48% TTI du prix d'acquisition des actifs.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux de 6% TTI du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.
- Une commission de cession de parts :

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 600 euros TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2016, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier), la Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :
- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème à la 10ème année de détention ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10ème année.

Cette commission de cession de parts est à la charge du vendeur, du donateur ou de ses ayants droit.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Mission**

Le conseil de surveillance assiste la Société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission 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, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

- **Nomination**

Le conseil de surveillance est composé de sept membres pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. La durée maximale du mandat des représentants du conseil de surveillance est fixée à 3 ans. Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux mêmes limites d'âge que celles du Président et du Vice-Président.

Par exception, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article 422-200 et 422- 201 du Règlement AMF.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant

obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.
En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.
Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.
Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

- **Organisation, réunions et délibérations**

Le conseil de surveillance nomme un président et, s'il le juge nécessaire, un vice président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.
Le président du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du prochain conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.
En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.
Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.
Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.
En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.
La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.
Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et par au moins un autre membre du conseil.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la Société de gestion de la société.
A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

- **Responsabilité**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

- **Indemnisation**

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil. En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

ARTICLE 20
EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par la Société de gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée générale ordinaire des associés pour 5 ans, conformément à l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 21
COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.
Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.
Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.
Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.
Ont été nommés :
Titulaire : FIDORG Audit TALENZ
Kahina AIT AOUDIA
62 Rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

Suppléant : Groupe FIDORG
18 rue Claude Boch
14050 Caen

ARTICLE 22
DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L.214-24-4 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de gestion. Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litiges avec la Société de gestion, il informe l'Autorité des Marchés Financiers.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues.
Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

a. par le conseil de surveillance,
b. par le ou les commissaires aux comptes,
c. 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 le dixième du capital social,
d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 24
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.
Elle ratifie la nomination du dépositaire.
La nomination de l'expert immobilier est subordonnée à son acceptation.
Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est réuni sur deuxième convocation une nouvelle assemblée au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 25
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public.
Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est réuni sur deuxième convocation une nouvelle assemblée au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 26
CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.
Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de gestion ou toute personne désignée par celle-ci rédige le procès verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 27
COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents prévus par la loi dont notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes. À compter de la convocation de l'assemblée les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.
Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : comptes de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 28
EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2014.

ARTICLE 29
ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de Commerce.
En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I et les textes modificatifs éventuels.
Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité ou en partie à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.
Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 30
AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la société y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31
DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.
La Société de gestion convoquera dans les trois ans avant l'échéance une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au président du Tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société. La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 32
LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.
Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.
En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.
Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 6% TTI du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

CONTESTATIONS

ARTICLE 33
CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la société soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 34
ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

INTER GESTION
2, Rue de la Paix ▪ 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €
N° SIREN RCS PARIS 345 004 436
N° SIRET 345 004 436 00050 ▪ Code APE 6420Z
Société de gestion de Portefeuille
Agrément AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE