

## NOTE D'INFORMATION

### SOMMAIRE

#### INFORMATION SUR LES OPCV

##### INTRODUCTION

- Renseignements sur les fondateurs
- Historique de la société
- Politique d'investissement
- Responsabilité des associés

#### CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- A) - Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur.
- B) - Modalités de versement du montant des souscriptions
- C) - Parts sociales
  - valeur nominale
  - méthode de détermination du prix des parts
  - forme des parts
- D) - Nombre minimum de parts à souscrire
- E) - Lieu de souscription et de versement
- F) - Jouissance des parts
- G) - Détail des conditions de la première souscription ouverte au public.

#### CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- A) - Dispositions générales aux cessions
  - registre des transferts
  - pièces à envoyer à la société
  - date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus.
  - revente des parts
  - droit d'enregistrement
  - délais de versement des fonds
- B) - Registre des ordres de vente
  - périodicité des prix d'exécution
  - modes de transmission des ordres
  - couverture des ordres
  - blocage du marché des parts

### **CHAPITRE III- FRAIS**

- commissions de souscription
- commissions de gestion
- commissions de transfert
- commissions de cession

### **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI**

- A) – Régime des assemblées
- B) - Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
- C) – Conventions particulières
- D) - Démarchage et Publicité
- E) – Régime fiscal
  - revenus
  - plus-values réalisées lors d'une cession
- F) – Modalités d'information
  - rapport annuel d'activité
  - bulletins trimestriels d'information
  - site Internet

### **CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLES, INFORMATION DE LA SOCIETE**

- A) – La Société
- B) – Administration : société de gestion nommée
- C) – Conseil de Surveillance
  - attributions
  - nombre de membres
  - durée de leur mandat
  - composition du conseil à la date du visa de l'AMF
  - renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés
- D) – Commissaires aux comptes
- E) – Expert immobilier
- F) – Informations
- G) – Personne assumant la responsabilité de la Note d'Information.

Visa de L'Autorité des Marchés Financiers

## INFORMATION SUR LES OPCI

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un nouvel outil d'épargne immobilier collectif non coté fonctionnant selon le système des rachats et souscriptions. Il est régi par les principaux textes suivants :

- Ordonnance du 13 octobre 2005 : cadre juridique et possibilité de transformation des SCPI en OPCI,
- Loi de finances rectificative pour 2005 : dispositif fiscal,
- Loi du 30 décembre 2005 : création définitive des OPCI,
- Règlement général de l'AMF du 18 avril 2007 : réglementation portant notamment sur la gestion des OPCI et la transformation des SCPI en OPCI,
- Instruction 2009-01 du 6 janvier 2009 relative aux procédures d'agrément et à l'information périodique des OPCI,
- Instruction 2009-02 du 6 janvier 2009 relative au prospectus complet des OPCI agréés par l'AMF.

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.

Son actif doit être composé d'au moins 60 % d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10 % au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Il est fait obligation à toutes les SCPI, y compris celles qui se créent actuellement, de tenir avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

## INTRODUCTION

### RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

• Le CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST, SA au capital de 44 992 160 €, filiale du Groupe CIC, fort de sa longue expérience dans la commercialisation de parts de SCPI auprès de sa clientèle et dans le souci de lui permettre une plus grande diversification de son portefeuille d'investissement, a décidé en décembre 1985 de créer une société civile de Placement Immobilier : OUEST PIERRE INVESTISSEMENT, en association avec trois investisseurs institutionnels régionaux :

- La MACIF – Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des Cadres et Salariés de l'Industrie et du Commerce (Société d'assurance à forme mutuelle et à cotisation variable).
- La CAISSE MUTUELLE DE REASSURANCES AGRICOLES DE LOIRE-ATLANTIQUE
- La CAISSE MUTUELLE DE REASSURANCES AGRICOLES DU FINISTERE ET DES COTES-DU-NORD

• Le CREDIT MUTUEL et la BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL disposant également d'une ingénierie financière reconnue et dans les mêmes perspectives vis-à-vis de sa clientèle, a décidé en avril 1990 de créer une Société Civile de Placement Immobilier : CREDIT MUTUEL IMMOBILIER I

• Les Assemblées Générales Mixtes respectives de ces deux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, réunies en juin 2010, ont décidé de procéder à la fusion des deux sociétés par voie d'absorption de CREDIT MUTUEL IMMOBILIER I par OUEST PIERRE INVESTISSEMENT. La Société absorbante a pris la dénomination de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

### HISTORIQUE DE LA S.C.P.I

- Le capital initial :

OUEST PIERRE INVESTISSEMENT a été créée au capital minimum de 1 000 000 F par l'émission de 200 parts de 5 000 F, en nominal, majoré d'une prime d'émission de 1 000 F.

- Le capital actuel de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Il s'établit à 46 460 443,40 €.

Il est divisé en 304 459 parts de 152,60 € de valeur nominale chacune.

- Montant maximal du capital autorisé par les statuts :

Les statuts de la Société autorisent la Société de Gestion à porter le capital social à un maximum de 68 670 000 €, par augmentations successives sans obligation d'atteindre ce montant.

Une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter ou de réduire ce plafond.

Les dates d'ouverture et de clôture des augmentations de capital sont, conformément aux statuts, arrêtés par la Société de Gestion en fonction des acquisitions d'immeubles en cours ou projetées.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital existant n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre des ordres d'achat et de vente pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

### **POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

La Société de Gestion choisit les immeubles acquis pour le compte de la SCPI en fonction des critères suivants :

- Immeubles situés dans les Grandes Métropoles Régionales et en Ile de France.
- Immeubles à usage de bureaux ou surfaces commerciales situées dans des centres commerciaux et en centre ville.
- Investissements dans des immeubles dont le coût moyen unitaire est de l'ordre de 1 à 4 millions d'€uros dans le souci de diviser au mieux les risques et d'obtenir une rentabilité plus importante.

Ces critères ne sont pas limitatifs, ils correspondent à une priorité dans les décisions d'investir.

Cette cible correspond à des immeubles d'un coût trop important pour des investisseurs personnes physiques, mais insuffisant pour des investisseurs institutionnels nationaux.

Les décisions d'investir sont prises par la Société de Gestion après expertise préalable réalisée par la Société d'Expertise nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

### **RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile de Placements Immobiliers a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur 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.

### **A) - Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur.**

Un dossier complet de souscription doit contenir :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée de sa dernière actualisation
- un exemplaire des statuts de la Société
- un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur et comportant au verso les conditions de l'émission en cours
- le rapport annuel du dernier exercice
- le dernier bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription

### **B) - Modalités de versement du montant des souscriptions**

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné des versements qui y sont prévus, conformément à l'article 8 des statuts.

### **C) – Parts sociales**

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

La date d'entrée en jouissance est déterminée par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital.

#### *• Valeur nominale*

La valeur nominale de 152,60 € est augmentée d'une prime d'émission.

Le montant de cette prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et peut varier au cours des augmentations de capital successives. Le montant de la prime d'émission est indiqué sur le bulletin de souscription et rappelé dans chaque bulletin trimestriel d'information.

L'évolution de la prime d'émission a pour effet de préserver les droits des associés les plus anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

La prime d'émission est destinée à amortir certaines charges, parmi lesquelles :

- la rémunération de la Société de Gestion pour les frais de recherche des immeubles et les frais de collecte des capitaux. Le montant de cette rémunération (commission de souscription) est égal à un forfait ne pouvant dépasser 6,00 % HT du prix de souscription (nominal + prime d'émission).
- les frais, droit et taxes sur l'acquisition des immeubles.

#### • Méthode de détermination du prix des parts

Le prix de souscription des parts de SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement.

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

#### • Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

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

- amortir les frais, 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 ;
- assurer l'égalité entre les Associés.

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

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

Tout écart supérieur à 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à une part doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il nécessite une actualisation de la Note d'Information soumise au visa de l'AMF.

#### • Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts.

#### **D) – Nombre minimum de parts à souscrire**

Toute souscription devra porter sur un minimum de 5 parts.

#### **E) - Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la Société de Gestion, CM-CIC SCPI Gestion, dont les bureaux sont 2 avenue Jean Claude Bonduelle à NANTES.

#### **F) – Jouissance des parts**

Les parts libérées avant le 16 d'un mois donné portent jouissance au premier jour du deuxième mois suivant.

#### **G) – Détail des conditions de la première souscription ouverte au public.**

La première augmentation de capital d'un montant de 19 000 000 F ( € 2 896 531,33) a été ouverte du 24 mars 1986 au 31 décembre 1986.

Elle a été clôturée par anticipation le 15 mai 1986.

Le prix de souscription d'une part était de 6 462 F dont :

- 5 000 F en nominal
- 1 462 F de prime d'émission.

Il convient de noter qu'à l'occasion de l'assemblée générale mixte du 28 juin 2010, les Associés ont décidé la division par 5 de la valeur nominale des parts et corrélativement la multiplication par 5 du nombre de parts.

## A) - Dispositions générales aux cessions

La cession des parts peut s'effectuer, soit par l'intermédiaire du Registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'un transfert de gré à gré.

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

### • Registre des transferts

Il est tenu au siège social un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

### • Pièces à envoyer à la société

*Si la cession est faite sans intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré,*

- le cédant doit aviser la Société de Gestion de la cession par lettre recommandée avec accusé de réception et lui remettre les bordereaux de transfert dûment signés des parties et la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement à sa charge, actuellement de 5,00 % du montant de la somme lui revenant.

*Si la cession est faite avec la demande d'intervention de la Société de Gestion,*

- le cédant doit lui retourner dûment signé le formulaire d'ordre de vente.

Seuls seront recevables les ordres de vente à un prix minimum.

En adressant son ordre de vente à la Société de Gestion, l'associé s'engage à ne pas céder ses parts par ses propres moyens sur un marché de gré à gré.

- l'acquéreur devra, de son côté, retourner à la Société de Gestion, un formulaire d'ordre d'achat dûment complété et signé.

Seuls seront recevables les ordres d'achat à un prix maximum.

Dès que la cession aura été réalisée, la Société de Gestion en informera :

- le cédant et lui règlera le prix lui revenant déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de négociation.

- l'acquéreur en lui confirmant le nombre de parts qu'il a pu acquérir dans le cadre de la confrontation des ordres et le montant de son investissement.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisé à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion à l'issue de chaque période de confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente dans limite des ordres pris en compte dans la détermination du prix d'exécution.

· Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier jour du trimestre civil précédent la distribution. En conséquence, toute part cédée au cours d'un trimestre cesse de participer à la distribution des revenus afférant à ce trimestre.

Les acomptes sur dividendes ainsi que le solde de distribution sont réglés le dernier jour du mois suivant le terme du trimestre civil précédent.

· Droit d'enregistrement

A l'occasion de chaque mutation de parts sociales, avec ou sans intervention de la Société de Gestion, un droit d'enregistrement, actuellement de 5,00 % de la somme revenant au vendeur, sera versé au Trésor.

Dans l'hypothèse d'une vente avec l'intervention de la Société de Gestion, ce droit sera payé par l'acquéreur à l'intérieur du prix d'exécution de ses parts et sera versé pour son compte au Trésor par la Société de Gestion.

· Délais de versement des fonds

A l'issue de chaque période de confrontation, les sommes revenant aux vendeurs lui seront versées après prise en compte des délais normaux liés aux traitements administratifs des transferts. Compte tenu du calendrier de confrontation des ordres retenu par la Société de Gestion, soit tous les troisièmes mardis de chaque mois, l'ensemble des traitements liés aux transferts devra être régularisé dans les trois jours suivant la confrontation.

## **B) – Registre des ordres de vente**

Conformément à la loi, il est tenu au siège de la Société de Gestion, un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente de parts portées à la connaissance de la Société de Gestion.

La Société de Gestion communique à toute personne qui en fait la demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ce prix.

Tant que les ordres de vente de parts figurant sur le registre n'auront pas été satisfaits pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social.

· Périodicité des prix d'exécution

La confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente se fera le troisième mardi de chaque mois à 15 h 00.

Le prix d'exécution qui en résultera sera publié immédiatement sur le site internet de la Société de Gestion ([www.cmcic-spci-gestion.com](http://www.cmcic-spci-gestion.com)) Ce prix est disponible auprès de la Société de Gestion sur la ligne téléphonique 02.40.12.95.38 et sur le site Internet de l'ASPIM ([www.spci-aspim.com](http://www.spci-aspim.com))

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet, par le Bulletin Trimestriel d'Information et sur le site Internet de la Société de Gestion, en cours d'élaboration.

Chaque bulletin trimestriel d'information rappellera les trois derniers prix d'exécution.

• Modes de transmission des ordres

Les ordres d'achat ou de vente ainsi que leurs modificatifs éventuels (modification de l'ordre / annulation) seront à transmettre directement à la Société de Gestion.

Ils devront être adressés par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de litige avec la Société de Gestion, chaque donneur d'ordre devra être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

• Couverture des ordres

Tous les ordres d'achat devront, à la veille de chaque période de confrontation, soit au plus tard le troisième lundi de chaque mois, faire l'objet d'une provision correspondant au montant indiqué par l'ordre.

Cette provision sera créditée sur un compte séquestre ouvert au nom de CM-CIC SCPI Gestion qui en conservera le crédit, sauf ordre contraire, jusqu'à l'exécution totale ou partielle de l'ordre dans le respect des instructions portées sur le formulaire d'ordre d'achat enregistré par ses soins.

• Blocage du marché des parts

L'article L 214-59 alinéa 2 du Code Monétaire et Financier dispose :

« Lorsque la société constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I 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. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50. »

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureaux (locaux et matériel) et de personnel exposés pour l'administration et la gestion normale des biens sociaux de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle, moyennant une commission :

- **de souscription** versé directement à la société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6.00 % HT (soit 7,176 % TTC au taux actuel de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010) du prix de souscription (nominal plus prime d'émission) et servant à rembourser tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.
- **de gestion** fixé à 8 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (soit 9,568 % au taux actuel de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010) et servant à rembourser tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Cette commission rémunère également les frais engagés pour la convocation et la tenue des assemblées ainsi que toutes les publications destinées à l'information des associés.

En outre, une commission au profit de la Société de Gestion est prévue en cas de cession et mutation de parts sociales lorsque celle-ci intervient :

- sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et réévaluable par la même assemblée. L'assemblée générale du 28 juin 2010 a fixé cette commission à 2,50 % HT maximum (soit 2,99 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010) de la somme revenant au vendeur ; cette commission est supportée par l'acheteur. A titre indicatif, cette commission s'est établie à 5,56 € lors de la confrontation du 21 septembre 2010. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable ;
- directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1 % HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un minimum fixé à 50 € par transaction (soit 59,80 € TTC au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010), à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier ;
- par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 € hors taxes par dossier (soit 59,80 € TTC au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 par dossier).

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence tous les autres frais sont supportés par la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui supporte notamment les charges directes des immeubles constituant son patrimoine, tels que les impôts fonciers et les primes d'assurances, les travaux et réparations non récupérables auprès des locataires, les honoraires de ses commissaires aux comptes, les frais de publication et d'envois des informations réglementaires, les frais liés à la convocation et à la tenue des organes représentatifs, Assemblées Générales, Conseils de Surveillance, la cotisation à l'Assemblée Professionnelle des Sociétés Civiles de Placements

Immobiliers et sa redevance à l’Autorité des Marchés Financiers, cette rémunération n’étant pas exhaustive.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### A) – Régime des assemblées

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le Conseil de Surveillance
- un des commissaires aux comptes
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, soit d’un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O) et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d’adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l’insertion contenant l’avis de convocation, ou la date de l’envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l’Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d’un nombre d’associés présents ou représentés réunissant :

- pour l’Assemblée Générale Ordinaire, qui statue chaque année sur les comptes de l’exercice écoulé, au moins le quart du capital
- pour l’Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d’associés n’est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d’associés présents ou représentés.

Chaque associé dispose d’un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont dispose les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Hors les cas de réunion de l’Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, sur l’initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. Ces décisions collectives doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et majorité exigées pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €uros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

## **B) - Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux**

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 net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant à la date de distribution à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui desdits acomptes.
- ou bien qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de la période écoulée de l'exercice des bénéfices distribuables supérieurs au montant desdits acomptes.

Ainsi qu'il a été indiqué au paragraphe précédent, lorsqu'une de ces conditions est satisfaite, quatre acomptes trimestriels seront distribués le dernier jour du mois suivant le terme du trimestre civil précédent.

Afin de prendre en compte une bonne gestion du patrimoine immobilier, il est constitué annuellement une provision pour gros travaux égale à 3 % minimum du montant des loyers

facturables. Cette provision peut faire l'objet, immeuble par immeuble, d'une dotation complémentaire à la lueur d'un plan d'entretien quinquennal.

### **C) – Conventions particulières**

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

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à l'un des membres du Conseil de Surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-57 du Code Monétaire et Financier, ne soit mise en œuvre.

### **D) – Démarchage et Publicité**

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissement, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas pour CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

#### La publicité

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- la dénomination sociale,
- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

### **E) – Régime fiscal**

Le rendement des parts est constitué par :

- les revenus distribués par la S C P I.
- La plus-value réalisée lors de la revente des parts.

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

## · Revenus

Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même.

• **Si l'associé est un particulier**, il n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa participation au revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissement et de provision. La partie de ce revenu qui provient des loyers entre dans la catégorie des revenus fonciers. Elle bénéficie donc d'un certain nombre de déductions comprenant notamment les frais réels de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

En ce qui concerne ces revenus financiers, l'associé a la possibilité d'opter pour le régime fiscal du prélèvement libératoire. Il peut ainsi :

- soit charger la Société de Gestion de procéder au prélèvement forfaitaire libératoire (34,50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012) sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor Public. En ce cas, l'associé est définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt sur les revenus correspondants.
- soit faire figurer lui-même dans ses déclarations de revenus lesdits revenus financiers et régler lui-même l'impôt au taux qui lui est applicable pour l'ensemble de ses revenus

Néanmoins la Loi de Financement de la Sécurité Sociale 2007 généralise le paiement à la source des prélèvements sociaux (15,50% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012) à tous les produits de paiement à revenus fixes quelque soit le régime d'imposition et lorsque l'établissement payeur de ces produits est situé en France. Cette réforme s'applique depuis le 1er janvier 2007 et concerne les produits issus de la gestion de la trésorerie de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

Il en résulte que votre société de Gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers au moment de leur versement (15,50 %) au nom de tous les associés. Les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire resteront imposables l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

• **Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés** ou a inscrit ses parts à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque associé le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

• Plus-values réalisées lors d'une cession

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

Les plus-values éventuellement dégagées sont actuellement imposées dans les conditions suivantes

La Loi de Finances pour 2004 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

La loi de finances rectificative pour 2011-II publiée au JO du 20 septembre 2011 modifie le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dont la principale disposition consiste à aménager l'abattement pour durée de détention.

La plus-value immobilière est désormais exonérée au bout de 30 ans (contre 15 ans jusqu'au 31/01/2012) et l'abattement s'applique par palier selon un pourcentage croissant à savoir :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, applicable depuis le 1er janvier 2004 et modifié à effet du 1er février 2012, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de la Communauté européenne, de Norvège et d'Islande (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 34,50 % à compter du 1er juillet 2012), ou de 33,1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France,
- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée de l'abattement précité par année de détention au-delà de la 5ème année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 30 ans,
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, la société de gestion est autorisée à « redistribuer » l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 34,50 % -, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS...).

Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 19 %, par retenue sur les distributions.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

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

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

## **F) – Modalités d'information**

- Rapport annuel d'activité

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la SCPI qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

- Bulletins trimestriels d'information

La Société de Gestion adresse chaque trimestre aux associés un bulletin d'information qui fait état de la vie de la SCPI durant le trimestre précédent et indique toutes les mentions réglementaires qui doivent y figurer.

- Site Internet

Les informations liées au dernier prix d'exécution des parts tel qu'il résultera de chaque période de confrontation sont accessibles sur le site internet de la Société de Gestion ([WWW.cmcic-scpi-gestio.com](http://WWW.cmcic-scpi-gestio.com)) . Ces informations sont disponibles auprès de la Société de Gestion sur la ligne téléphonique 02.40.12.95.38 ou sur le site Internet de l'ASPIM ([www.scpi-aspim.com](http://www.scpi-aspim.com)).

**A) – La Société**

Dénomination sociale	CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT
Nationalité	Française
Siège social	2, avenue Jean-Claude Bonduelle 44 000 NANTES
Forme juridique	Société civile autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivant du Code Civil, par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, tous textes subséquents et ses propres statuts.
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts de la Société sont déposés au Siège Social.
N° RCS	NANTES D 334 325 586
Durée de la Société	Fixée à 96 ans à dater de sa constitution sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
Objet social	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Exercice social	Exercice portant sur l'année civile, du 1 er janvier au 31 décembre.
Capital initial	1 000 000 francs (€ 152.449,02)
Capital effectif	46.460.443,60 €
Capital social statutaire plafond	68.670.000 €

## **B) – Administration : Société de Gestion nommée**

Dénomination sociale	CM – CIC SCPI GESTION
Nationalité	Française
Siège social	6 rue de Ventadour 75001 - PARIS
Forme juridique	Société Anonyme.
N° RCS	PARIS n° B348 860 337
Objet social	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Montant et répartition du capital	240 000 €
Présidence	Monsieur Philippe SCHMUTZ
Directeur Général	Monsieur André CASSAR
N° d'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers	SCPI 95-21 du 28 mars 1995

## **C) – Conseil de surveillance**

### • attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns : il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

En outre, il s'abstient de tout acte de gestion.

### • nombre de membres

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et quinze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée Générale Ordinaire.

Toutefois, à compter de la réalisation de la fusion-absorption de la SCPI CREDIT MUTUEL IMMOBILIER I, et à titre exceptionnel, le Conseil de Surveillance est composé d'un nombre maximum de 24 membres, soit tous les membres des Conseils de Surveillance des Sociétés absorbante et absorbée, en fonction ou nouvellement élus.

Pendant cette période, les règles ci-après fixées, relatives à la limite d'âge, ne trouveront pas à s'appliquer.

Le mandat des membres de ce Conseil élargi viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de la Société statuant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2010, à tenir en 2011.

A cette échéance, il sera procédé à l'élection d'un nouveau Conseil de Surveillance dont le nombre sera de 15 membres au plus. Ce conseil procédera à un tirage au sort permettant son renouvellement par tiers tous les deux ans. Pour ce faire, le Conseil procédera lors de sa première réunion consécutive à l'Assemblée Générale Annuelle de la Société, statuant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2010, à un tirage au sort ayant pour but de désigner les conseillers sortants dont le mandat viendra à échéance lors des assemblées générales statuant sur les comptes des exercices 2012 et 2014.

• durée de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six ans et sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

• composition du conseil actualisé

*Président*

- Monsieur Jean-Claude RUTH

Membres

- Les Assurances du Crédit Mutuel – représentées par Monsieur Olivier CHARDONNET
- Le CIC OUEST, représenté par Monsieur Michel DAVID
- Monsieur Dominique CORBINEAU
- Monsieur Thierry PUJOL
- Monsieur Pierre DEGUIGNE
- Monsieur Jean-Louis FISCHER
- Monsieur Antoine GILBERT
- Monsieur Michel MICHENKO
- Monsieur Michel MOSER
- Monsieur Jean-Jacques NICOLAY
- Monsieur Christian NOMINE
- Monsieur Maurice SIFFER
- Monsieur Christian de SIMIANES
- Monsieur Jean-Claude RUTH
- Monsieur Jean-Paul THIEBAULT

• renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion propose aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

#### **D) – Commissaires aux comptes**

KPMG SA - 7 boulevard Albert EINSTEIN – 44000 Nantes représenté par Monsieur Franck NOËL, commissaire aux comptes titulaire, désigné par l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009,

Monsieur Vincent BROYE, 15 rue du Professeur Jean Packer – 35042 Rennes commissaire aux comptes suppléant, désigné par l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009,

#### **E) – Expert immobilier**

FONCIER EXPERTISE – Société d'Expertise Immobilière et Foncière du Crédit Foncier de France - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS, désignée par l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2008.

#### **F) – Informations**

Monsieur Alexandre JEANSON élisant domicile 2 avenue Jean-Claude Bonduelle – 44000 – Nantes.

Tél : 02.40.12.91.47

Fax : 02.40.12.95.68

e-mail : [alexandre.jeanson@cic.fr](mailto:alexandre.jeanson@cic.fr)

#### **G) – Personne assumant la responsabilité de la Note d'Information**

Pour CM – CIC SCPI GESTION  
le Directeur Général

Monsieur André CASSAR

Par application des articles L 411-2, L 412-1 et L 621-8  
du Code Monétaire et Financier  
L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
a apposé sur la présente Note d'Information  
le visa numéro SCPI N°10-39 en date du 22 octobre 2010  
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.