

PIERRE INVESTISSEMENT 10

SCPI MALRAUX

Société Civile de Placement Immobilier

A capital fixe

2 Rue de la Paix

75002 Paris

RCS PARIS 877 776 328

NOTE D'INFORMATION

Lorsque vous investissez dans une SCPI « MALRAUX », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 6 au paragraphe « Objectifs de performance » et page 18 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note.

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et que le montant que vous allez investir dans la SCPI concorde avec votre situation patrimoniale et votre horizon d'investissement. Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « MALRAUX », vous devez tenir compte des éléments et risques spécifiques à un investissement immobilier.

En effet, la réduction d'impôts « MALRAUX », codifiée par l'article 199 ter viciés du Code général des impôts, s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas dans celui de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôts n'entre pas dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an. Le souscripteur veillera 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 ter viciés 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.

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI ; la durée de blocage est de 15 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 17 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ;

- la Société de gestion n'aura pas recourt à l'emprunt pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI.

- la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

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

- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;

- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;

- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité, sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

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

o des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Pendant une période estimée de 36 à 48 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de construction ou de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours de 2023. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter de 2024.

o du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI

et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la SCPI Malraux est un placement de long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue, lors de la dissolution et après la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi. 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.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Capital social initial
- Capital fixe
- Durée de la société
- Renseignements sur les fondateurs et la Société de gestion
- Politique d'investissement
- Objectifs de performance
- Programmes de travaux
- Engagement de conservation des titres
- Responsabilité des associés
- Facteurs de risques
- Procédure d'évaluation de la SCPI
- Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement
- Restrictions à l'égard des « U.S. PERSON »
- Obligations relatives à la loi Fatca

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- Composition du dossier de souscription
- Modalités de souscription et de versement
- Modalités de calcul du prix de souscription
- Prix de souscription
- Date d'entrée en jouissance des parts
- Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public
- Souscription inférieure à 15 % du capital social statuaire maximum – Garantie bancaire
- Garantie de traitement équitable des investisseurs

II. MODALITES DE SORTIE

- Cession de gré à gré
- 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
- Blocage du marché des parts

III. FRAIS

- Commission de souscription
- Commission de gestion
- Commission de cession des parts
- Commission d'acquisition des actifs
- Commission de cession des actifs
- Commission de suivi de la réalisation des travaux
- Modalités de paiement

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- Régime des assemblées générales des associés
- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux d'entretien
- Dispositions légales
- Régime fiscal des associés
- Modalités d'information

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS

- La société
- Conseil de surveillance
- Autres acteurs
- Information

INTRODUCTION

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 10 est fixé à 760 000 euros, représenté par 950 parts de 800 euros de valeur nominale chacune, augmenté d'une prime d'émission de 140 euros par part et répartis entre les associés fondateurs. Dat de de souscription par les membres fondateurs : 7 août 2019.

CAPITAL FIXE

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 28 000 000 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 28 000 000 d'euros divisé en 35 000 parts de 800 euros chacune de valeur nominale.

DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la société est de 15 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

RENSEIGNEMENTS SUR LES ASSOCIES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les associés fondateurs :

Associés	Parts	Capital	Capitalisation
Madame Anne-Laure ZIMBAN	425	340 000 €	399 500 €
Madame Béatrice PENSA-FOUCHET	20	16 000 €	18 800 €
Madame Pascale THIERY	40	32 000 €	37 600 €
Madame Ségolène LACROIX	28	22 400 €	26 320 €
Madame Josette DEVOULON	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Bernard de BETHUNE	20	16 000 €	18 800 €
Madame Françoise DUROYAUME	34	27 200 €	31 960 €
Monsieur Thierry du PLESSIS D'ARGENTRE	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Jean-Claude GARABETIAN	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Richard GOUDET	20	16 000 €	18 800 €
Madame Caroline GERMOND	20	16 000 €	18 800 €
Madame Bénédicte GEORGES	21	16 800 €	19 740 €
Monsieur Lionel GEORGES	27	21 600 €	25 380 €
Monsieur Laurent SAUVAGE	159	127 200 €	149 460 €
Monsieur Christian CERESO	20	16 000 €	18 800 €
Monsieur Valéry GHELEYENS	20	16 000 €	18 800 €
Madame Céline JAIME	36	28 800 €	33 840 €
Total	950	760 000 €	893 000 €

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée une prime d'émission de 140 euros. Les parts sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion :

Le groupe PROMOGERE a décidé de promouvoir la création de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 10, une SCPI Malraux à capital fixe gérée par INTER GESTION, Société de gestion de portefeuille 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 10 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier à destination résidentielle dans le cadre de la loi Malraux, conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du Code général des impôts modifié par le décret n°2017-698 du 2 mai 2017 – art 1.

La SCPI procèdera à la sélection d'immeubles situés un Site Patrimonial Remarquable Classé en application du titre III du livre VI du Code du patrimoine, et jusqu'au 31 décembre 2019, dans un quartier ancien dégradé délimité et dans un quartier ancien présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé faisant l'objet d'une convention pluriannuelle. Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles principalement situés dans les centres urbains historiques des grandes métropoles françaises (exemples Bordeaux, Lille, Strasbourg, Metz, Nancy...) 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 nu à titre de résidence principale du locataire pendant neuf années à compter de l'achèvement des travaux les logements réalisés dans 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, sauf éventuelle prorogation, 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.

Toute modification de la politique d'investissement décrite dans la présente note d'information non induite par une évolution des règles fiscales, devra faire l'objet d'une autorisation par l'assemblée générale des associés.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

PIERRE INVESTISSEMENT I0 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 (Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur) approuvé, un QAD (Quartier Ancien Dégradé) ou un quartier conventionné NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain), ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

En respectant les contraintes règlementaires d'affectation de 65% minimum de la souscription au financement des dépenses de restauration pendant les premières années de constitution du patrimoine, PIERRE INVESTISSEMENT I0 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 2018 :

1 000 €	MONTANT DE LA SOUSCRIPTION	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
NOMBRE DE PARTS	ANNÉE N	9,60%		66%	30%	
20	20 000 €	1 920 €	18 080 €	11 933 €	3 580 €	16 420 €
40	40 000 €	3 840 €	36 160 €	23 866 €	7 160 €	32 840 €
150	150 000 €	14 400 €	135 600 €	89 496 €	26 849 €	123 151 €
670	670 000 €	64 320 €	605 680 €	399 749 €	119 925 €	550 075 €

Exemple détaillé de calcul de réduction d'impôt pour une part :

-Les frais de collecte s'élèvent à : $1\ 000 \times 9,60 / 100 = 96 \text{ €}$

-Le montant de la souscription hors frais de collecte est de : $1\ 000 - 96 = 904 \text{ €}$

-La fraction de la souscription affectée aux travaux est de : $904 \times 66 / 100 = 597 \text{ €}$

-Le montant de la réduction d'impôt est de : $597 \times 30 / 100 = 179 \text{ €}$

-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 de dividendes annuels pourra être envisagé.

c. Valorisation

L'originalité de PIERRE INVESTISSEMENT I0 est d'axer sa politique d'investissement sur la restauration d'immeubles anciens à destination résidentielle situés dans les centres historiques des grandes villes et des agglomérations régionales dynamiques. Ils pourront comporter des locaux commerciaux ou professionnels. 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 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 et de la liquidation complète du patrimoine, soit une durée estimée à 17 ans, afin d'optimiser la sortie de son placement.

d. Plus-value immobilière dans le cas de la cession des immeubles par la SCPI

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, les plus-values potentielles qui seraient, soumises à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (17,2%) seraient déterminées par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition des immeubles. Cette règle d'imposition a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré la réduction d'impôt mentionnée ci-dessus. Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine de type Malraux peuvent être faible compte tenu des travaux à entreprendre.

En l'état actuel de la législation, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition sera faible et que leur durée de détention sera courte.

L'exemple ci-dessous explicite les modalités d'imposition de ces plus-values abstraction faite de l'évolution à long terme des prix de l'immobilier.

Il illustre quelle serait l'incidence de la plus-value pour une souscription de 40 000 euros dans l'hypothèse de la revente des immeubles par la SCPI après une durée de 17 ans de détention et ayant fait l'objet de travaux de rénovation représentant 66% de la souscription diminuée des frais de collecte, au prix de revient, sans tenir compte d'éventuelles plus-values de cession.

Il s'agit d'un objectif non garanti et d'hypothèses établies selon la Société de gestion.

HYPOTHÈSES POUR UNE SOUSCRIPTION DE 40 000 EUROS	
Frais de collecte	3 840 €
Souscription nette de frais de collecte	36 160 €
Prix d'acquisition du foncier	12 294 €
Montant des travaux d'assiette de la réduction d'impôt	23 866 €
Prix de revente des immeubles	36 160 €
Années de détention	17
MODALITÉS DE CALCUL	
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (forfait 7,50%)	922 €
Majoration forfaitaire du prix d'acquisition pour travaux non déduits (forfait 15%)	1 844 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble	15 061 €
Montant de la plus-value brute (prix de revente - prix de revient)	21 099 €
Plus value nette imposable, après abattement pour années de détention, au titre de l'impôt sur le revenu	5 908 €
Plus value nette imposable, après abattement pour années de détention, au titre des prélèvements sociaux	16 922 €
Droits dûs au titre de l'impôt sur le revenu (19%)	1 122 €
Droits dûs au titre des prélèvements sociaux (17,2%)	2 911 €
Total des droits à payer au titre de la plus value fiscale prélevés sur le prix de revente des immeubles	4 033 €

Ainsi, dans l'hypothèse de l'acquisition des immeubles réalisées sous le régime de droit commun et d'une souscription de 40 000 euros, l'impôt sur la plus-value, en l'état actuel de la législation, serait de 4 033 €, soit 10,08% du montant de la souscription.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La simulation a une portée purement pédagogique et aucune valeur contractuelle. Les résultats qui en découlent constituent une simulation fiscale réalisée sur la base des conditions fiscales en vigueur au jour de l'établissement de la note d'information. Les données saisies et les calculs étant simplifiés, le résultat doit être considéré comme la conclusion indicative d'un outil prévisionnel. L'exactitude de ce résultat ne saurait être équivalente à celle d'une déclaration fiscale officielle.

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.

Concernant l'application des différentes règles ci-dessus énoncées, il est néanmoins rappelé que la revente des actifs sociaux est assujettie à une taxation des plus-values immobilières dont les modalités sont incertaines à un horizon de 17 ans, délai prévisionnel de revente des immeubles de la SCPI.

PROGRAMMES DE TRAVAUX

a. Organisation et contrôle des travaux

Inter Gestion pourra avoir recours à la Société ACTIGERE, filiale du groupe PROMOGERE.

La Société ACTIGERE est susceptible d'être sollicitée par appel d'offres et sélectionnée dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation.

La complexité des opérations de réhabilitation lourde au plan technique, administratif (Architecte des Bâtiments de France), réglementaire et l'expérience de la Société ACTIGERE justifient qu'il est dans l'intérêt des porteurs que la Société de gestion la choisisse comme prestataire.

Pour chaque programme de travaux, la SCPI fera appel aux services de cette entité qui l'assistera professionnellement dans toutes les étapes techniques, intégrant en amont la sélection des projets, le pilotage et le contrôle de l'ensemble des intervenants tels que architectes, services d'urbanisme, bureaux de contrôle, entreprises de travaux, concessionnaires, etc.

Conformément à la réglementation, cette situation est encadrée par les procédures en vigueur au sein de la Société de gestion.

b. Information des associés sur les conventions passées avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage

La Société d'assistance à maître d'ouvrage est rémunérée par la SCPI. Dans l'hypothèse où la Société ACTIGERE est sélectionnée, cette dernière étant contrôlée par le groupe auquel appartient la Société de gestion, le rapport d'activité de la Société de gestion relatera les conventions d'assistance à maître d'ouvrage, passées avec la SCPI au cours de l'exercice écoulé, notamment les taux d'honoraires, l'assiette de calcul des honoraires et les montants réglés au cours de l'exercice.

Les conventions sont soumises au vote de l'assemblée générale annuelle des associés dans le cadre de conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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 première 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 inexistant 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.

FACTEURS DE RISQUES

Risque fiscal

• Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre OBJECTIFS DE PERFORMANCE au paragraphe Réduction d'impôts sur le revenu de la présente note.

En effet, la réduction d'impôts « MALRAUX », codifiée par l'article 199 ter viciés du Code général des impôts, s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas dans celui de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôts n'entre pas dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an.

• Le souscripteur veillera 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 ter viciés 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.

• Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.

• L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif Malraux ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la première mise en location du dernier logement acquis par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraîne pas la remise en

cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné au chapitre IV. "Fonctionnement de la société" au paragraphe "Régime Fiscal" Cas de remise en cause de la réduction d'impôt.

Risque de marché

- Au-delà des avantages fiscaux décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est en général fonction du risque du marché immobilier en termes de valeur du capital et de niveau de revenus.
- Le montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.
- Les éventuels dividendes qui vous seraient versés dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Compte tenu de la période estimée à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société, à la réalisation des travaux de construction et de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles. Dès que le résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Risques liés à l'endettement du porteur

- La souscription des parts de la SCPI peut se faire au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts feront l'objet d'un nantissement au profit de l'établissement prêteur. Le recours à l'emprunt l'exposition aux risques de marché. En cas de défaillance, au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle en capital. Par ailleurs, l'attention est portée sur le point que le remboursement des parts ne peut intervenir en un seul versement à terme. Si le rendement des parts financées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le capital emprunté ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Risque de liquidité

- La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. 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 vente 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la mise en location, par la SCPI, du dernier des immeubles acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 17 ans compte tenu de la période inhérente à la revente du patrimoine.
- Compte-tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera probablement inexistant.
- Enfin, et compte-tenu de la structuration financière du produit, il n'est pas prévu d'effet de levier ni de recours à l'emprunt.

PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier désigné en assemblée générale.

La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. L'expert immobilier procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment (prévues par l'article R. 332-20-1 du Code des assurances) puis à une expertise quinquennale.

Enfin, l'expertise doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

Les méthodes utilisées pour l'établissement de ces expertises sont les suivantes :

- La méthode par comparaison directe,
- La méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

La Société Inter Gestion s'assure de la pertinence des méthodes utilisées telles que définies dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés dans la présente note d'information, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.

La note d'information est régie et interprétée conformément aux dispositions du droit français.

Les juridictions françaises sont exclusivement compétentes pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la présente note d'information.

RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ; toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et toute entité ou société, dès lors qu'elle est organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501 (a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration prévues à l'annexe I de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l' "Accord") et telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet doit être 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 semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- le DIC PRIIPS (Document d'Informations Clés) ;
- un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

MODALITÉ DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

a. 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 10.

b. 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).

c. Maximum de souscription

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un maximum de 670 parts sociales soit 670 000 euros (prime d'émission incluse).

d. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements doivent être adressés au siège de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 10 au 2, rue de la paix - 75002 PARIS.

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.

La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation immobilière, 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

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. 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.

Le montant de la prime d'émission fixé par la Société de gestion est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information.

c. Prix de souscription

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.

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

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.

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 première augmentation de capital

L'offre au public d'un montant de 20 960 000 euros est destinée à porter le capital de 760 000 euros à 21 720 000 euros par la souscription de 26 200 parts nouvelles, plus 5 240 000 euros de prime d'émission.

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 règlera 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 : 15/11/2019

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31/12/2021, 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 20 960 000 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 du même Code depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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.

c. Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la Société de gestion, 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 de deux 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.

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

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 28 000 000 d'euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins de son montant, soit 4 200 000 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 6 143 000 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 07/10/2019.

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, (une fois la délivrance du visa délivrée par l'Autorité des marchés financiers) 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 10, 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 10 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 10, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 10 à la BANQUE ;
- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 10 ;
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

GARANTIE DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, la Société de gestion Inter Gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI et ne leur fait bénéficier d'aucun traitement préférentiel.

Une politique de gestion des conflits d'intérêts a été formalisée et est disponible auprès de la Société de gestion sur simple demande.

II – MODALITES DE SORTIE

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

L'associé qui souhaite céder ses parts dispose de deux moyens :

- La cession de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur ;
- La cession par l'intermédiaire de la Société de gestion.

I/ MODALITES DE CESSIION 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 de deux mois à compter de la demande. Si la société n'a agréé 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. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à 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, prénoms 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. Répartition des revenus

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. Prix

Le prix de cession est librement fixé.

e. 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.

2/ CESSIION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

a. Émission et transmission des ordres

Compte tenu de la spécificité fiscale de PIERRE INVESTISSEMENT 10, « SCPI Malraux », et comme cela se vérifie avec les SCPI PIERRE INVESTISSEMENT depuis 1990, le marché secondaire de PIERRE INVESTISSEMENT 10 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 ou le site internet.

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 de deux mois à compter de la demande. Si la société de gestion n'a agréé pas le cessionnaire proposé, elle 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.

3/ BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

a. 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.

b. 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.

III – FRAIS

CONVENTION DE REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- 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 frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;

- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- 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 location de salle ;
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires des commissaires aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

Ces frais peuvent être significatifs et peser sur la rentabilité de la SCPI.

Frais supportés par le souscripteur

a. 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 9,60% TTI ;
- les frais de recherche foncière et d'investissements à hauteur de 2,40% TTI.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

b. Commission de gestion

La Société de gestion perçoit une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et la gestion de la société. La commission est réglée trimestriellement.

c. Commission de cession des parts

Si la cession de parts est réalisée sans intervention de la Société de gestion (gré à gré, divorce, donation ou succession), cette dernière perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 200 euros TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou des ayants droit.

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 de 3,5% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Frais supportés par le souscripteur

a. Commission d'acquisition 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% TTI.

b. Commission de cessions des actifs

La Société de gestion perçoit une commission de cession des actifs. Cette commission est assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée à un taux de 5% TTI. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

c. 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 toutes taxes comprises des dépenses affectées à la réalisation des travaux de restauration du patrimoine et liquidée au taux de 4,25% TTI.

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.

IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

RÉGIME DES ASSEMBLÉES GENERALES DES ASSOCIES

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 mineurs ou les majeurs protégés.

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 au paragraphe II de 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.

À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- Le Commissaire aux comptes ;
- 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,
- Le conseil de surveillance en cas de défaillance de la Société de gestion et afin de pourvoir à son remplacement.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par un courrier électronique.

Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le 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 courriers électroniques, 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 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 Commissaire 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 le Commissaire aux comptes. Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation immobilière 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 du Commissaire aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle 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 ou électronique 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 courrier électronique 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 au moyen du bulletin de vote par correspondance. 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.

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

a. Répartition des bénéfices

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 gros entretien

Conformément aux articles 141-22 et suivants du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

DISPOSITIONS LEGALES

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 ;
- 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 destinés à l'habitation situés dans un Site Patrimonial Remarquable Classé avec Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur approuvé en application du titre III du livre IV du code patrimonial, et jusqu'au

31 décembre 2019 dans un quartier ancien dégradé ou un quartier conventionné (NPNRU), ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu (article 199 ter viciés du Code Général des Impôts). PIERRE INVESTISSEMENT 10 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 sur le montant des dépenses de rénovation dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives.

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 Code général des impôts.

La Société de gestion 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 revenus de capitaux mobiliers (intérêts, revenus distribués et revenus assimilés) perçus ou inscrits en compte à compter du 1er janvier 2019, sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30% dont 12,8% pour l'impôt sur le revenu et 17,2% pour les prélèvements sociaux. Toutefois les contribuables qui y auraient intérêt pourront opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus mobiliers suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les revenus immobiliers (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont exclus du champ d'application de l'imposition forfaitaire et imposés dans les conditions de droit commun.

c. Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux, soit de 36,2%.

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 une durée de détention de 6% par an à partir de la sixième année et de 4% la vingt-deuxième, terme auquel la plus-value devient totalement exonérée.

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 une durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème et de 1,60% pour la 22ème année de détention. 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 l'état actuel de la législation, lors de la liquidation du patrimoine, les plus-values potentielles qui sont soumises à l'impôt sont déterminées par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition des immeubles.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif pour une durée de détention calculé selon le barème applicable dans le cas de la cession de parts. Il en va de même pour l'exonération au titre des prélèvements sociaux dont l'abattement se calcule selon le même barème ci-dessus.

L'impôt sur le revenu serait établi au taux proportionnel de 19% après imputation d'un abattement pour une durée de détention de $(15-5) \times 6\% = 60\%$.

Les prélèvements sociaux seraient liquidés au taux global de 17,2% après imputation d'un abattement pour une durée de détention de $(15-5) \times 1,65\% = 16,50\%$.

Les frais d'acquisition seraient évalués forfaitairement à 7,50% du prix d'acquisition.

Le paiement de ces impositions serait effectué par prélèvement sur le prix de vente.

Une taxe grevant les plus-values immobilières excédant 50 000 € serait éventuellement exigible.

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 Code général des impôts, l'article 8 bis du Code général des impôts et l'article 8ter du Code général des impôts, 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 Code général des impôts.

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 euro de plus-value imposable réalisée par le cédant.

MONTANT DE LA PLUS VALUE IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - $(60\ 000 - PV) \times 1/20$
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 à 110 000 €	3% PV - $(110\ 000 - PV) \times 1/10$
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 à 160 000 €	4% PV - $(160\ 000 - PV) \times 15/100$
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV - $(210\ 000 - PV) \times 20/100$
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV - $(260\ 000 - PV) \times 25/100$
Supérieur à 260 000 €	6% PV

PV : montant de la plus-value imposable

MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information, consultable sur le site internet de la Société de gestion.

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 semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PIERRE INVESTISSEMENT 10

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. 214-86 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. 214-130 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 : 877 776 328

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 2019.

Capital initial : 760 000 euros

Capital statutaire : le capital social maximum statutaire a été fixé à 28 000 000 euros

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 associés suivants ont été nommés membres du conseil de surveillance :

Nom et prénom	Profession
PENSA-FOUCHET Béatrice	Retraitée
GARABETIAN Jean-Claude	Ingénieur
LACROIX Ségolène	Responsable développement
DEBETHUNE Bernard	Retraité
SAUVAGE Laurent	Consultant environnement
CEREZO Christian	Responsable support
GHELEYNS Valery	Directeur centre commerciaux

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, 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 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

AUTRES ACTEURS

a. Administration

La gestion de PIERRE INVESTISSEMENT 10 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 : Membre du Conseil d'administration

- Jean-François Talon : Membre du Conseil d'administration

Direction de la société :

- Gilbert Rodriguez : Président directeur général

- Jean-François Talon : Directeur général délégué

Par ailleurs, la Société de gestion :

- Est dotée d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne,
- Est assurée en cas de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI,
- Ne délègue aucune fonction.

b. Dépositaire

La société CACEIS BANK (groupe Crédit Agricole) est nommée dépositaire de la SCPI par l'assemblée générale constitutive du 3 septembre 2019 pour une durée indéterminée.

Le dépositaire exerce sa mission conformément à la Directive AIFM (couverture du risque, contrôle de la régularité des décisions de gestion, tenue de compte conservation, comptabilisation des mouvements, vérification de la propriété des actifs immobiliers, contrôle de valorisation notamment).

c. Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes est nommé statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Commissaire aux comptes :
GBA Audit & Finance SA
Représentée par Xavier LECARON,
10 rue du docteur Finlay
75015 Paris

Le Commissaire aux comptes effectue l'audit annuel des comptes de la SCPI au regard des règles et principes comptables français, en toute indépendance et conformément aux dispositions législatives et réglementaires et au Code de déontologie de la profession.

d. Expert immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France (167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux) a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale constitutive des associés du 3 septembre 2019. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023. L'expert immobilier exerce sa mission conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

INFORMATION

La personne chargée de l'information des associés est :
INTER GESTION, représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
Email : contact@inter-gestion.com

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° 19-25 en date du 05/11/2019.

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.