



FIDUCIAL
GÉRANCE

Pierre Expansion

Rapport Annuel 2018



PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 30 067 840 €
342 833 472 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-09 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019

Exercice 2018

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

EURINVEST, représentée par Gérard ADDA, Président

AAAZ, représentée par Monsieur Fabrice BLANC

Jean-Paul COLTAT

Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

Dominique GUILLET

Michel LAFARGUE

Yves PERNOT

Jean-Marie PICHARD

SURAVENIR, représentée par M. Thomas GUYOT

Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2019 : PROJET DE PASSAGE EN CAPITAL VARIABLE

Votre Société de Gestion a présenté, lors du Conseil de Surveillance du 11 mars 2019, les nouvelles orientations stratégiques de PIERRE EXPANSION. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver une SCPI diversifiée de rendement investie principalement en locaux de bureaux, de commerces et de résidences gérées ainsi qu'accessoirement, dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent.

Ladite stratégie se décline en quatre volets :

- La valorisation et le rajeunissement du patrimoine ;
- L'arbitrage des actifs non stratégiques ;
- La relance maîtrisée de la collecte ;
- La mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les investissements.

La mise en œuvre de cette stratégie passe par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer en s'appuyant sur une collecte régulière et maîtrisée, tout en assurant aux associés une meilleure liquidité de leurs parts.

Pour information, bon nombre de SCPI de la place ont adopté la clause de variabilité du capital permettant une gestion plus souple et maîtrisée de la collecte en fonction du marché et de la conjoncture économique.

Ce projet constitue une évolution importante de la SCPI PIERRE EXPANSION qui nous paraît nécessaire dans une perspective de développement à moyen et long terme.



© Photo : Tous droits réservés

15, Rue Boissière
à Paris 16^e

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2018

Capitalisation	41 268 110 €
Nombre de parts	187 924
Nombre d'associés	292
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	245,03 €
Valeur de reconstitution par part	289,16 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 30 novembre 2018	219,60 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 30 novembre 2018	200,00 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 4 % HT (4,8 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2018).

Patrimoine immobilier au 31/12/2018

Nombre d'immeubles	29
Valeur vénale hors droits	43 445 000 €
Taux d'occupation financier annuel	89,06 %
Loyers quittancés HT	2 513 576 €

Compte de résultat 2018 en € par part

Revenus locatifs	13,38 €	Charges non récupérables	2,68 €
Produits financiers	0,06 €	Charges d'exploitation	1,59 €
Résultat exceptionnel	0,05 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	9,22 €

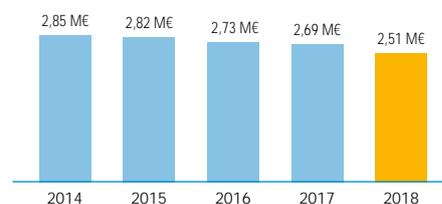
PIERRE EXPANSION

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2018	11,00 € / part
TRI 10 ans 2018 ⁽²⁾	7,57 %
Taux DVM 2018 ⁽³⁾	5,02 %

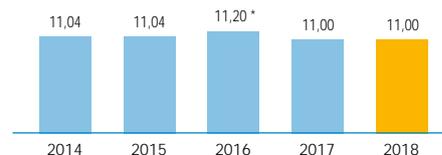
⁽²⁾ source IEIF

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

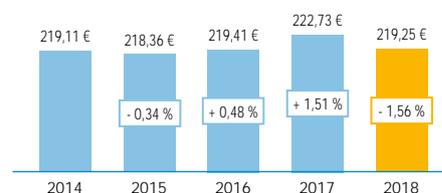


Évolution du dividende (en €/part)

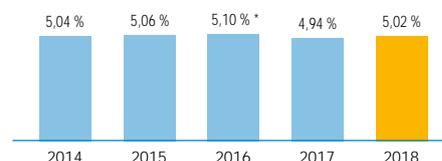


* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

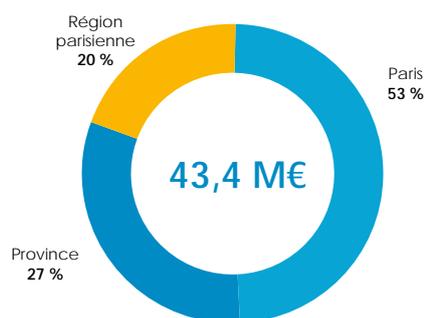


Évolution du taux DVM

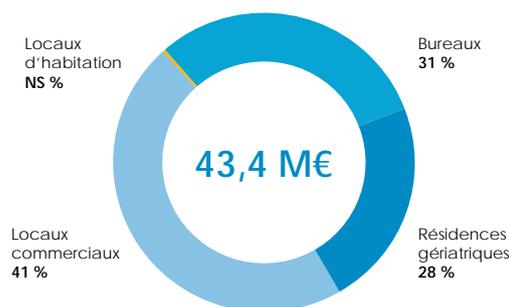


* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2018	page 6
Rapport de la Société de Gestion	page 7
Rapport du Conseil de Surveillance	page 14
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018	page 17
Présentation des comptes annuels	page 18
Annexe aux comptes annuels	page 22
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 29
Texte des résolutions	page 32
Présentation comparée des statuts (ancienne version / nouvelle version)	page 38



20, rue de Longchamp
à Paris 16^{ème}

Les SCPI en 2018

L'intérêt des investisseurs pour les SCPI s'est confirmé en 2018 avec une collecte brute de 6,5 milliards d'euros. La collecte nette s'élève à plus de 5 milliards d'euros. Les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerces (7,5 %) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6 %). Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI immobilier atteignait au total 51,60 milliards d'€, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à fin 2017.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier

confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35 % (contre +4,43 % en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'établit à +5,17 % sur l'année.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement

réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts. ■

Le marché immobilier en 2018

Grâce à une fin d'année exceptionnelle, les investissements de 2018 ont atteint un nouveau record historique, avec 31,3 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce volume exceptionnel a largement profité à la classe d'actifs bureaux, qui a engrangé près de 23 Md€, soit les trois quarts du total. Les segments du commerce et des services se sont maintenus, avec des proportions respectives de 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité ont représenté ensemble autour de 3 Md€, soit près de 10 % du total. L'Île-de-France représente désormais 83 % des volumes de transactions, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2017 (75 %), du fait de la part des méga-deals dans les résultats de l'année.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ sont

logiquement en légère contraction, autour de 10 % du total placé en 2018. La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est revenue à un niveau comparable aux moyennes à long terme, la collecte ayant fortement ralenti depuis 1 an. Ce sont désormais les fonds d'investissement, notamment étrangers (Allemagne, USA), ainsi que les fonds souverains (Norvège, Singapour), qui dominent le marché.

Les investissements en commerce ont enrayé leur décline, avec un volume placé de 4,6 Md€, supérieur aux prévisions du marché, signe sans doute d'un meilleur équilibre entre vendeurs et acheteurs. En l'absence de transactions majeures en centres commerciaux, ce sont les portefeuilles Monoprix qui ont animé le marché, faisant des actifs à dominante alimentaire une catégorie aussi importante que les retail parks. Quant aux pieds d'immeubles de

centres-villes, ils conservent leur place de leader.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux «prime» se maintiennent à leur plancher historique, autour de 3 % dans le QCA parisien, aidés par la remontée des loyers et le faible taux de vacance. Les grandes métropoles régionales suivent le mouvement, avec un rattrapage notable, ramenant l'écart avec la capitale à moins de 100 points de base.

En commerces, les incertitudes sur l'avenir des secteurs d'activité les plus fragiles ou la désaffection touchant certaines villes ont eu un effet sur les taux. La remontée des rendements est désormais actée, en particulier sur les galeries marchandes en régions. Mais elle peut également toucher les adresses parisiennes moins reconnues. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour :

- d'une part, vous présenter les résultats de l'exercice 2018 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent
- et, d'autre part, vous proposer :

- la réouverture du capital en l'augmentant par tranche dans la limite d'un plafond statutaire de 100 000 000 € ;
- l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse dans la gestion.
- l'actualisation de la politique d'investissement de la SCPI.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner huit (8) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

En sus de la proposition d'augmentation de capital ainsi que de la proposition d'adoption de la clause de variabilité du capital, nous soumettons à votre approbation une actualisation des statuts de votre SCPI et ce, en considération des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2018, le capital souscrit s'élève à 30 067 840 € et est divisé en 187 924 parts.

	Prix d'exécution ^(*)	Prix acheteur ^{(*) (**)}	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2018	197,46 €	216,81 €	127
2 ^{ème} trimestre 2018	200,00 €	219,60 €	641
3 ^{ème} trimestre 2018	200,00 €	219,60 €	140
4 ^{ème} trimestre 2018	200,00 €	219,60 €	97
Total année 2018	199,68 €	219,25 €	1 005

^(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs

^(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4 % HT (4,80 % TTC)

Au total, ce sont donc 1 005 parts (0,53 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2018, 51 800 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2018, aucune part n'était en attente de cession.

Marché des parts année 2018

Sur l'ensemble du marché, 52 805 parts ont été échangées (soit 28,10 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2018, ce sont 396 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (5 dossiers représentant 388 parts) et de donation (1 dossier représentant 8 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

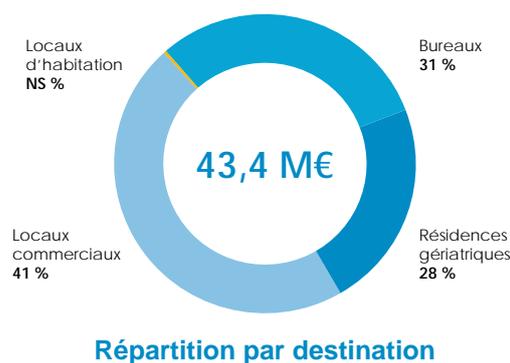
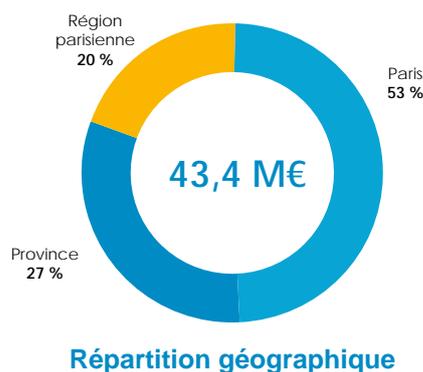
Investissements

Au cours de l'exercice 2018, votre SCPI s'est portée acquéreur, dans le cadre d'une adjudication et moyennant un prix de 624 K€ AEM, d'un plateau de bureaux de 145 m² dans l'immeuble du 86-88 rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt (92). Cette acquisition a permis de reconstituer la pleine propriété et de valoriser l'ensemble de l'actif, grâce à des travaux de rénovation. Le plateau acquis ayant été reloué, cet investissement procure un rendement d'environ 5,50% acte en main.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 14 205 m² répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant.

Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 43 445 K€ hors droits au 31 décembre 2018.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidence gériatrique (K€)	TOTAUX (K€)
Paris	1 945	9 070	0	11 900	22 915
Région parisienne	6 625	2 080	0	0	8 705
Province	4 990	6 714	121	0	11 825
Totaux	13 560	17 864	121	11 900	43 445

Taux d'occupation financier (TOF)

2018	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	92,29%	91,24%	87,79%	84,65%

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2018 par rapport à 2017

	2017	2018
TOF du 4 ^{ème} trimestre	89,46%	84,65%
TOF annuel	90,62%	89,06%

Le taux d'occupation financier moyen sur 2018 est en baisse par rapport à celui de 2017, essentiellement dû aux départs des locataires des immeubles situés à Provins (612 m²), à Montpellier Pise & Sienna (968 m²), à Montpellier Le Thebes (480 m² + 45 m²) et en Avignon (548 m²).

Situation locative

Le contexte économique, notamment en province, est resté peu favorable en 2018, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.

Le volume des loyers quittancés en 2018, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 687 K€ à 2 513 K€, soit une variation à la baisse de 6,5%.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2018 était de 4 020 m² (bureaux, locaux commerciaux et habitations confondus), dont 247 m² en habitation en cours d'arbitrage.

La vacance locative concerne des locaux situés : 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m²), 25K rue de la République à Avignon (548 m²), Résidence Belvédère Grammont à Tours (134 m²), 279 rue des Apothicaires à Montpellier (1 105 m²) et 16, résidence du Parc du Château à Louveciennes (232 m²).

Quant aux surfaces vacantes en arbitrage, celles-ci portent sur l'actif immobilier du 27, rue des Grangettes à Bar le Duc (247 m² de locaux à usage d'habitation) et celui du 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m²).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2018 représentent une surface globale de 591 m².

Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires sur les immeubles de Noisy le Grand (70 m² de commerce),

du 86, rue du Point du Jour à Boulogne Billancourt (150 m² de bureaux) ou encore du 26/28, allée des Mycènes à Montpellier (45 m²+45 m²).

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1er janvier 2017.

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2019, la réfection de l'étanchéité de la terrasse de la rue des apothicaires à Montpellier et des travaux de ravalement de la façade de l'immeuble de Boulogne-Billancourt, rue du Point du Jour.

Les principaux travaux réalisés pendant l'exercice 2018 ont concerné le site du 20, avenue Jean Rondeaux à Rouen (rénovation des canalisations du parking), du 1 à 16, résidence du Parc du Château à Louveciennes (rénovation de l'étanchéité de la toiture et la rénovation du local vacant) et du 86-88, rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt (réhabilitation d'un local bureau, remplacement de l'ascenseur, mise en place des gardes corps, installation de climatisation). L'ensemble de ces travaux représente un coût de 580 K€. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2018

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION arrêtés au 31 décembre 2018 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2018

Le résultat net ressort à 1 733 K€ au 31 décembre 2018 à comparer à 1 910 K€ au 31 décembre 2017, soit une baisse de 9,3%. Cette évolution s'explique par la diminution des revenus locatifs associée à une augmentation des charges immobilières, principalement liée à l'augmentation de la vacance financière.

Les loyers s'élèvent à 2 514 K€ en diminution de 6,5% par rapport à l'année 2017, compte tenu en partie de la vente de la quote-part indivise des murs des boutiques Nicolas. Toutefois, cette évolution des revenus locatifs trouve sa principale explication dans l'érosion du taux d'occupation financière moyen sur l'année (-150 pb environ), à la suite, notamment, des départs des locataires des immeubles de Montpellier, Provins et Avignon.

Les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette à la provision pour gros entretiens s'élèvent à 223 K€ à comparer à 303 K€ l'an passé. Cette réduction du coût des

travaux d'entretien courant est néanmoins compensée par une augmentation des autres charges immobilières non refacturables aux locataires qui représentent une charge totale de 281 K€ contre 147 K€, en raison notamment de l'augmentation du coût de la vacance.

Suite à un bon niveau d'encaissement des loyers, l'impact net du provisionnement des créances douteuses constitue, cette année, un produit net de 23 K€ contre une charge de 30 K€ l'année précédente.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net s'élève, cette année, à 9,22€. Compte tenu du niveau conséquent du report à nouveau permettant d'absorber une nouvelle baisse du résultat annuel, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, est maintenu à 11,00 € par part. Ce dividende fait ressortir un rendement de 5,02% par rapport au prix moyen acquéreur de l'exercice contre 4,94% en 2017.

Le résultat 2019 de PIERRE EXPANSION devrait encore se situer sous la barre des 10 € par part, compte tenu de l'impact en année pleine des départs des locataires évoqués plus haut et ce, tant que le produit de la vente des murs des boutiques Nicolas n'aura pas été intégralement réemployé dans des acquisitions immobilières à rendement immédiat. ■

Proposition de réouverture du capital et fixation d'un capital maximum statutaire

Dans le cadre du développement de la SCPI, nous vous proposons de ré-ouvrir le capital et de fixer un capital maximum statutaire permettant à la Société de Gestion de pouvoir procéder à des augmentations de capital par tranche, progressivement, en fonction des opportunités d'investissement étant précisé que la collecte ne serait lancée qu'à partir du moment où l'actif serait identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

Le montant du capital maximum statutaire proposé est de 100 000 000 €.

Afin de permettre la mise en place de réseau(x) de distribution spécialisé(s) dans ce produit de placement et de le(s) consolider, le taux de commission de souscription doit être revu. Il est ainsi proposé à 10% H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, sachant que les deux tiers (2/3) de cette commission sont destinés audit(s) réseau(x) de distribution.

Si ces propositions vous agrément, les articles 6, 7 et 18 des statuts devront être modifiés corrélativement. ■

Proposition d'adoption de la clause de variabilité du capital

Clause de variabilité du capital

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts une clause de variabilité du capital en raison des avantages liés à celle-ci :

- La fixation du prix de la part à une valeur proche de la valeur réelle du patrimoine;
- Un prix de souscription correspondant à + ou -10% de la valeur de reconstitution connu à l'avance permettant une meilleure lisibilité sur le marché;
- Une meilleure animation commerciale du marché des parts;
- Une souplesse juridique dans la gestion des augmentations du capital social effectif accompagnée de la diminution des coûts financiers;
- L'amoindrissement de la fiscalité par la suppression des droits d'enregistrement de 5%.

La variabilité du capital donne ainsi la vraie valeur à la SCPI tout en assurant une meilleure liquidité du marché des parts avec une possibilité, en cas de blocage des retraits, de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI comme expliqué ci-après.

Conformément à la loi et pour préserver les intérêts de la collectivité des associés et prévenir le risque de déséquilibre de la SCPI, le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois (3) seuils ci-après :

- 10% du capital social maximum statutaire;
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente;
- 760 000 € (capital minimum d'une SCPI).

Le montant du capital social maximum statutaire serait fixé à 100 000 000 €.

Il est précisé que le capital social effectif au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire s'élèvera à 30 067 840 €.

Le prix de souscription, constituée de la valeur nominale majorée du prix d'émission, sera déterminé par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution de la Société dans la limite de + ou -10%.

Les parts nouvelles seront souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition et l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la Société avec une ou plusieurs SCPI de même type;
- Préserver par son évolution les droits des associés anciens;
- Maintenir le niveau du report à nouveau par part, si l'Assemblée vote la 16^e résolution qui lui est soumise.

En fonction de la capacité d'investissement et dans un souci de bonne gestion, la Société de Gestion se gardera la possibilité de suspendre à tout moment l'émission de parts nouvelles après en avoir informé les associés ainsi que le public.

Fonds de remboursement

Le principe de création du fonds de remboursement est intégré dans le dispositif étant précisé que la dotation maximum de celui-ci sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les modalités de fonctionnement et son montant effectif seront, quant à eux, déterminés par la Société de Gestion.

Modalité des retraits

La revente des parts s'effectuera, dans les conditions normales, par la voie du retrait. Il est envisagé la possibilité de suspendre la variabilité du capital en cas de constatation de blocage des retraits dont les modalités sont prévues au nouvel article 6 des statuts.

Les demandes de retrait seront portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Elles seront inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'acquisition des parts.

La Société de Gestion déterminera le prix de retrait et ce, conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, lequel prévoit deux (2) modalités de retrait :

- **La demande de retrait compensée par des demandes de souscription** : dans ce cas, le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription fixée au nouvel article 17 des statuts ;
- **La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription** : La Société de Gestion pourra proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque celui-ci fonctionnera et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Dans ce cas, le prix de retrait est compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

Suspension de la variabilité du capital

Il est rappelé que tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif en deçà du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- (I) 10% du capital social maximum statutaire ;
- (II) 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- (III) 760 000 € (capital minimum d'une SCPI).

Nous vous proposons, pour compléter ou se substituer à ce premier dispositif et envisager dès à présent des situations d'afflux de demandes de retrait de parts, que la suspension des effets de la variabilité du capital puisse être décidée par la Société de Gestion dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

Cette décision serait effective après information des associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier, ...).

La suspension de la variabilité du capital entraînerait :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Par ailleurs et en toute hypothèse, lorsque la Société de Gestion constatera que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informera sans délai l'Autorité des marchés financiers, conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposera la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, ...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et

droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, ...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraînerait :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve des conditions visées au Chapitre 1 – Modalités de calcul du prix de souscription de la note d'information ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Responsabilité des associés

Nous vous rappelons le régime de la responsabilité des associés.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et des statuts, la responsabilité de chaque associé de la SCPI à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital et celui-ci continue de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de son départ de la Société.

Si la variabilité du capital est adoptée, le régime de la responsabilité des associés serait complété pour les associés retrayants.

Conformément à l'article L.231-6 du Code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, lesdits associés restent tenus, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.

Taux de commission de souscription

Pour la même raison exposée ci-dessus, le taux de souscription, pour assurer un fonctionnement optimum du système de distribution, est proposé à 10% H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Si ces propositions vous agréent, les articles 1, 6, 7, 8, 10, 16 et 18 des statuts devront être modifiés corrélativement. ■

Proposition de mise à jour des statuts

En considération, d'une part, des propositions ci-dessus en vue du développement de la SCPI et, d'autre part, des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées, il est proposé d'actualiser les dispositions statutaires de la SCPI et de procéder à une refonte complète des statuts en vigueur de manière à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre de la réouverture du capital et de l'adoption de la clause de variabilité du capital.

Les principales modifications, outre celles présentées ci-dessus, portent sur :

- L'extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant que celle-ci puisse être destinée :
 - À couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société de Gestion pour la prospection des capitaux, la

recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

- À maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes,
- La mise à jour des pouvoirs respectifs de l'organe de gestion, de l'organe de surveillance et de l'organe délibérant et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires,
- L'insertion de dispositions relatives au dépositaire et à l'expert immobilier,
- L'actualisation rédactionnelle des règles relatives à la prise en charge des frais entre la Société de Gestion et la SCPI et ce, conformément à la réglementation applicable en la matière.

Le projet de texte des statuts intégrant un comparatif avec les dispositions statutaires en vigueur est annexé au projet de résolutions situé à la fin du présent rapport. ■

Proposition d'actualisation de la politique d'investissement

Dans le cadre du développement de votre SCPI, nous vous proposons d'actualiser sa politique d'investissement en adoptant le positionnement d'investissement suivant :

- Principalement, en locaux de bureaux, de commerces et de résidences gérées,

■ et, accessoirement, dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent,

L'objectif étant de conserver une SCPI diversifiée de rendement investie en France et en Europe. ■

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et non-renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code Monétaire et Financier,
- Désignation de huit (8) membres du Conseil de Surveillance. Cette année, huit (8) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :
 - AAAZ, représentée par Fabrice BLANC,
 - Monsieur Jean-Paul COLTAT,
 - EURINVEST, représentée par Gérard ADDA,
 - Monsieur Dominique GUILLET,
 - Monsieur Michel LAFARGUE,
 - Monsieur Yves PERNOT,
 - Monsieur Jean-Marie PICHARD,
 - Monsieur Jacques TCHENG.

Les huit (8) membres sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu quatre (4) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 10 juillet 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'en 2018, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.

En cas d'adoption de la clause de variabilité du capital, nous vous proposons d'adapter le contenu de la septième (7^{ème}) résolution portant sur les acquisitions payables à terme et sur la souscription d'emprunts tout en maintenant la limite de 25% maximum de la capitalisation.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème})

résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 10 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

À titre de résolutions à caractère extraordinaire, nous soumettons à votre vote, comme exposé ci-avant :

- la réouverture du capital en proposant de fixer le montant du capital social maximum statutaire à 100 000 000 € ;
- l'adoption de la clause de variabilité du capital ;
- la fixation du taux de la commission de souscription à 10 % H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;
- la refonte des statuts en intégrant, d'une part, les modifications corrélatives liées à l'adoption des résolutions précédentes et, d'autre part, l'ensemble des recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers lors de la soumission à visa des dernières notes d'information de façon à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre de la réouverture du capital et de l'adoption d'une clause de variabilité du capital ;
- l'actualisation de la politique d'investissement.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel suivi d'une présentation comparée des statuts ancienne version/ nouvelle version.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées. ■

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance de la vie de votre SCPI PIERRE EXPANSION, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2018 ont atteint 2 513 576,41 € contre 2 687 286,57 € en 2017.
- Le bénéfice de l'exercice 2018 est de 1 732 662,43 € contre 1 910 123,05 € en 2017.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 92,29% au 1^{er} trimestre à 84,65% au dernier trimestre 2018 en raison de la vacance d'importants actifs tels qu'ANGOULEME, AVIGNON et MONTPELLIER.
- Marché secondaire : 1 005 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 51 800 parts ont été échangées de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2018 est maintenu à 11 € par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 1,78 € par part.

Concernant les faits significatifs de l'exercice, il a été réalisé l'acquisition, au 86-88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, d'un plateau de bureaux vacant de 145 m² de façon à reconstituer la pleine propriété de cet actif et permettre ainsi sa revalorisation.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part si ce n'est qu'il est constaté une baisse croissante du résultat dégagé par la SCPI ainsi qu'une importante diminution du taux d'occupation financier. La question des perspectives d'avenir de notre SCPI devient prégnante.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent :

- La commission de gestion de 8,50% hors taxes des recettes brutes hors taxes de la Société versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 221 194,62 € hors taxes;

- La commission sur acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers non financés par la création de parts nouvelles. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 8 431,50 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner huit (8) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Nous attirons également votre attention sur les résolutions extraordinaires soumises à votre vote. Nous vous précisons que l'ensemble de ces résolutions ont pour objectif la redynamisation et le développement de votre SCPI tout en maîtrisant la collecte en fonction de la capacité d'investissement et en assurant la fluidité du marché des parts. Le développement de votre SCPI sera réalisé par la Société de Gestion avec l'assistance de votre Conseil.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou précision. ■

Le Président
EURINVEST

Représentée par Monsieur Gérard ADDA

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidence gériatrique	TOTAUX
Paris	4,48 %	20,88 %	-	27,39 %	52,74 %
Région parisienne	15,25 %	4,79 %	-	-	20,04 %
Province	11,49 %	15,45 %	0,28 %	-	27,22 %
Totaux	31,21 %	41,12 %	0,28 %	27,39 %	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2014	30 067 840 €	Néant	187 924	279	Néant	207,60 €
2015	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	219,60 €
2016	30 067 840 €	Néant	187 924	286	Néant	219,60 €
2017	30 067 840 €	Néant	187 924	289	Néant	209,00 €
2018	30 067 840 €	Néant	187 924	292	Néant	219,60 €

¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur

- Pour l'année 2017, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 octobre 2017.

- Pour l'année 2018, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2018.

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2014	1 038	0,55 %	395	N.S.	4 613,06 €
2015	107 397	57,15 %	595	N.S.	1 911,67 €
2016	615	0,32 %	366	N.S.	4 913,48 €
2017	47 788	25,43 %	54	N.S.	6 395,36 €
2018	52 805	28,10 %	0	N.S.	8 026,93 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,04 €	11,04 €	11,20 €*	11,00 €	11,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	201,40 €	189,07 €	200,00 €	200,00 €	190,35 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,48 %	5,84 %	5,60 %	5,50 %	5,78 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	219,11 €	218,36 €	219,41 €	222,73 €	219,25 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,04 %	5,06 %	5,10 €*	4,94 %	5,02 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	6,87 €	7,15 €	7,38 €	7,09 €	7,23 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	15,14	99,55 %	15,01	94,86 %	14,50	98,24 %	14,30	99,37 %	13,38	96,78 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,06	0,39 %	0,07	0,42 %	0,04	0,27 %	0,03	0,19 %	0,06	0,47 %
Produits divers	0,01	0,06 %	0,75	4,72 %	0,22	1,49 %	0,06	0,44 %	0,38	2,76 %
Total	15,21	100,00 %	15,83	100,00 %	14,76	100,00 %	14,39	100,00 %	13,82	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,36	8,94 %	1,27	8,04 %	1,25	8,47 %	1,17	8,12 %	1,18	8,52 %
Autres frais de gestion	0,33	2,14 %	0,53	3,34 %	0,54	3,66 %	0,61	4,24 %	1,14	8,23 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,09	0,54 %	0,47	3,18 %	0,49	3,38 %	1,42	10,27 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	1,47	9,68 %	1,16	7,33 %	1,26	8,54 %	0,85	5,87 %	1,88	13,57 %
Sous-total charges externes	3,16	20,77 %	3,05	19,26 %	3,52	23,85 %	3,11	21,61 %	5,61	40,58 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	7,84 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,75	4,95 %	0,65	4,13 %	0,69	4,67 %	-0,01	-0,05 %	-0,96	-6,92 %
Sous-total charges internes	0,75	4,95 %	0,65	4,13 %	0,69	4,67 %	1,12	7,79 %	-0,96	-6,92 %
Total	3,91	25,72 %	3,70	23,39 %	4,21	28,52 %	4,23	29,41 %	4,65	33,66 %
Résultat courant	11,30	74,28 %	12,13	76,61 %	10,55	71,48 %	10,16	70,59 %	9,17	66,34 %
Résultat exceptionnel	0,02	0,12 %	0,03	0,16 %	0,36	2,44 %	0,00	0,00 %	0,05	0,35 %
Résultat net	11,32	74,40 %	12,16	76,77 %	10,91	73,92 %	10,16	70,63 %	9,22	66,69 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,28	1,82 %	1,11	7,02 %	-0,29	-1,96 %	0,84	5,84 %	1,78	12,88 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,04	72,57 %	11,04	69,76 %	11,20	75,88 %	11,00	76,47 %	11,00	79,56 %

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	41 271 746		41 271 746
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	8 320 531		8 320 531
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 42 266 966	- 1 035 421	- 43 302 387
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 1 225	- 69 868	- 71 093
- Frais d'acquisition non récupérables	- 4 357 656		- 4 357 656
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-148 614		-148 614
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	- 957 357		- 957 357
Sommes restant à investir	1 860 459	- 1 105 289	755 170

Composition du patrimoine au 31 décembre 2018

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	217	Commerce	1 027 823	241 056	1 268 879
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989 & 22/02/2018	938	Bureau	3 840 890	352 319	4 193 209
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	658 331	131 403	789 734
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 105	Bureau	1 416 251	25 178	1 441 429
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	Bureau	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	427	Commerce	733 630	0	733 630
27 Rue des Grangettes - 55000 BAR-LE -DUC	01/01/2009	247	Habitation	250 000	0	250 000
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 040 000	0	2 040 000
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 450 000	0	3 450 000
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	345	Commerce	400 429	0	400 429
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	817 500	0	817 500
45 rue René Goscinny - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert - 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
Totaux		14 205		34 970 759	1 832 211	36 802 969

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 34 970 758,53	+ 43 445 000,00	+ 33 935 337,64	+ 41 434 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 810 400,00		- 854 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	34 160 358,53	43 445 000,00	33 081 337,64	41 434 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 373 402,59	+ 373 402,59	+ 656 331,96	+ 656 331,96
Autres créances	+ 56 703,46	+ 56 703,46	+ 38 864,71	+ 38 864,71
Provision pour dépréciation des créances	- 165 949,31	- 165 949,31	- 302 002,59	- 302 002,59
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 302 403,65	+ 3 302 403,65	+ 2 701 395,38	+ 2 701 395,38
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 746 711,96	+ 746 711,96	+ 2 575 440,97	+ 2 575 440,97
Total III (actifs d'exploitation)	4 324 368,19	4 324 368,19	5 681 126,27	5 681 126,27
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 384 982,41	- 384 982,41	- 406 203,82	- 406 203,82
Dettes d'exploitation	- 93 245,63	- 93 245,63	- 49 206,64	- 49 206,64
Dettes diverses	- 211 413,48	- 211 413,48	- 224 250,68	- 224 250,68
Dettes diverses/Distribution	- 1 033 582,00	- 1 033 582,00	- 1 014 789,60	- 1 014 789,60
Total IV (passifs d'exploitation)	-1 723 223,52	-1 723 223,52	-1 596 037,46	-1 596 037,46
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 553,23	+ 553,23		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	553,23	553,23		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	36 762 056,43		37 166 426,45	
Valeur estimée du patrimoine *		46 046 697,90		45 519 088,81

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00			30 067 840,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	11 792 883,44			11 792 883,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 096 471,36		-69 868,45	-5 166 339,81
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-957 356,62			-957 356,62
Réserves				
Report à nouveau	1 516 571,94	-157 040,95		1 359 530,99
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 910 123,05	-1 910 123,05		
Résultat de l'exercice N			1 732 662,43	1 732 662,43
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 067 164,00	2 067 164,00		
Acomptes sur distribution N			-2 067 164,00	-2 067 164,00
Total général	37 166 426,45	0,00	-404 370,02	36 762 056,43

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	593 079
Total	593 079

Compte de résultat au 31 décembre 2018

	Au 31/12/18 (en €)	Au 31/12/17 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 513 576,41	2 687 286,57
Charges facturées	535 651,26	577 172,84
Autres revenus locatifs	644,16	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	1 695,00	10 774,65
Reprises de provisions	480 000,00	230 000,00
Transferts de charges immobilières	69 868,45	1 225,00
Total I : Produits Immobiliers	3 601 435,28	3 506 459,06
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	535 651,26	577 172,84
Travaux de gros entretiens	107 110,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	159 521,10	91 372,87
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	352 428,29	158 860,46
Dotations aux provisions pour gros entretiens	436 400,00	442 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	1 591 110,65	1 269 406,17
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	2 010 324,63	2 237 052,89
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	2,00	2,59
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	153 163,58	59 803,54
Total I : Produits d'exploitation	153 165,58	59 806,13
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	221 194,62	219 590,64
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	100 713,85	88 970,25
Pertes sur créances irrécouvrables	113 026,86	31 190,59
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	17 110,30	58 554,41
Total II : Charges d'exploitation	452 045,63	398 305,89
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-298 880,05	-338 499,76
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	12 147,20	5 006,15
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	12 147,20	5 006,15
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C=I-II)	12 147,20	5 006,15
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	12 691,50	6 563,77
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	12 691,50	6 563,77
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	3 620,85	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	3 620,85	
Résultat exceptionnel (D=I-II)	9 070,65	6 563,77
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	1 732 662,43	1 910 123,05
Total Général	3 779 439,56	3 577 835,11

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	13 979 394	13 560 000	12 991 033	12 810 000
Locaux commerciaux	13 850 708	17 864 000	13 803 649	18 500 000
Habitations	250 000	121 000	250 000	124 000
Résidences gériatriques	6 890 656	11 900 000	6 890 656	10 000 000
Total	34 970 759	43 445 000	33 935 338	41 434 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Habitations				
Résidences gériatriques				
Total général	34 970 759	43 445 000	33 935 338	41 434 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine ,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans

incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	33 935 337,64	1 035 420,89		34 970 758,53
Immobilisations en cours				
Total	33 935 337,64	1 035 420,89		34 970 758,53

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	854 000,00	436 400,00	-480 000,00	810 400,00
Provisions pour risques et charges				
Total	854 000,00	436 400,00	-480 000,00	810 400,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2018	
Dépenses sur 2018	480 000,00	-	-	-	480 000	-
Dépenses sur 2019	208 000	-	229 000	-	-	437 000
Dépenses sur 2020	126 000	-	190 000	-	-	316 000
Dépenses sur 2021	40 000	-	1 400	-	-	41 400
Dépenses sur 2022		-	16 000	-	-	16 000
Dépenses sur 2023		-	-	-	-	-
TOTAL PGE	854 000	-	436 400	-	480 000	810 400

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	11 095,84	11 095,84	
Créances locataires	207 453,28	207 453,28	
Autres créances	56 703,46	56 703,46	
Charges constatées d'avance	553,23	553,23	
Autres comptes de régularisation			
Total	275 805,81	275 805,81	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	384 982,41			384 982,41
Dettes d'exploitation	93 245,63	93 245,63		
Dettes diverses	211 413,48	211 413,48		
Dettes diverses / Distributions	1 033 582,00	1 033 582,00		
Produits constatés d'avance				
Total	1 723 223,52	1 338 241,11		384 982,41

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciations des créances clients	-302 002,59	-17 110,30	153 163,58	-165 949,31
Total	-302 002,59	-17 110,30	153 163,58	-165 949,31

Délai de paiement clients et fournisseurs

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	7					71	1					120
Montant des factures en €	83 121	-8 155	-8 155	-8 155	24 701	237	16 465	6 179	30 026	10 875	318 566	365 646
Pourcentage des achats de l'exercice	4,70 %	-0,46 %	-0,46 %	-0,46 %	-0,46 %	1,40 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,45 %	0,17 %	0,82 %	0,30 %	8,68 %	9,96 %

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2018
Capital	30 067 840,00			30 067 840,00
Prime d'émission	8 542 938,03			8 542 938,03
Prélevement sur prime d'émission	-4 947 857,49	-69 868,45		-5 017 725,94
Prime de fusion	3 249 945,41			3 249 945,41
Prélevement sur prime de fusion	-148 613,87			-148 613,87
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-957 356,62			-957 356,62
Total	35 806 895,46	-69 868,45		35 737 027,01

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2018	Affectation	Montants au 31/12/2018
Report à Nouveau début exercice	1 516 571,94	-157 040,95	1 359 530,99
Résultat de l'exercice N-1	1 910 123,05	-1 910 123,05	
Dividendes versés aux associés		2 067 164,00	
Total	3 426 694,99	-0,00	1 359 530,99

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	137 724,97	35 582,89	102 142,08
Honoraires divers	120 118,42	43 458,75	76 659,67
Impôts et taxes non récupérables	94 584,90	79 818,82	14 766,08
Total	352 428,29	158 860,46	193 567,83
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	1 695,00	10 774,65	-9 079,65
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	69 868,45	1 225,00	68 643,45
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	71 563,45	11 999,65	59 563,80

Éléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	68 859,79	53 042,07	15 817,72
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	13 145,17	9 733,78	3 411,39
Autres charges d'exploitation	18 708,89	26 194,40	-7 485,51
Total	100 713,85	88 970,25	11 743,60
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	2,00	2,59	-0,59
Total	2,00	2,59	-0,59

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2018 : 187 924		
Placements immobiliers	34 160 358,53	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	2 601 697,90	
Valeur comptable	36 762 056,43	195,62
Valeur vénale des immobilisations locatives	43 445 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	2 601 697,90	
Valeur de réalisation	46 046 697,90	245,03
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00 % HT du prix de souscription	5 116 299,77	
Total	5 116 299,77	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,26 %	3 178 000,00	
Total	3 178 000,00	
Valeur de reconstitution	54 340 997,67	289,16

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2017-2018, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la

gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la prochaine réunion s'est tenu le 21 mai 2019.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement

Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2017-2018 a représenté 2,860 millions d'euros pour un effectif de 67 personnes au 30 septembre 2018.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,688 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,172 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun

des salariés de la Société de Gestion ;

- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques

est résumée dans une cartographie revue annuellement ;

- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de

FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- Les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- Leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention

et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 02 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI;
- Qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fonds contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Rapport sur les comptes annuels

SCPI PIERRE EXPANSION

S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre

connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 juin 2015.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion,

ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 30 avril 2019

Le Commissaire aux Comptes
Cabinet ESCOFFIER

SCPI PIERRE EXPANSION
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8.50 % HT des recettes brutes hors taxes.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 221 194.62 € HT

2 – Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission calculée sur :

- les cessions de parts sur le marché secondaire de 4 % HT du prix d'exécution pour chaque cessionnaire ;
- les mutations à titre gratuit (donations / successions) ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion de 77 € HT forfaitaire quel que soit le nombre de parts transférées.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 8 026.93 € HT.

3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice

4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 8 431.50 € HT.

5 – Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Fait à Lyon, le 30 avril 2019

Le Commissaire aux comptes
Cabinet ESCOFFIER

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution - *Approbation des comptes annuels* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2018,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution - *Quitus à la Société de Gestion* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Troisième résolution - *Quitus au Conseil de Surveillance* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Quatrième résolution - *Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,

- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 436 400,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 1 732 662,43 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à | 1 359 530,99 € |

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**

3 092 193,42 €

de répartir une somme de 2 067 164,00 €, correspondant à 11 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 334 501,57 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 025 029,42 €.

Cinquième résolution - *Approbation des valeurs réglementaires* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

- **valeur comptable :**
36 762 056,43 €, soit 195,62 € par part
- **valeur de réalisation :**
46 046 697,90 €, soit 245,03 € par part
- **valeur de reconstitution :**
54 340 997,67 €, soit 289,16 € par part.

Sixième résolution

- **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- **Adaptation de la résolution portant sur les acquisitions payables à terme et sur la souscription d'emprunts en cas d'adoption de la clause de variabilité du capital** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide,

en cas d'adoption de la clause de variabilité du capital telle que présentée ci-après,

l'adaptation de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte en date du 10 juillet 2017 comme suit :

La Société de Gestion est autorisée à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables **et dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.**

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Huitième résolution

- **Fin des mandats des Commissaires aux Comptes : renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire – non-renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion,

décide :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la Société CABINET ESCOFFIER dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue

de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024;

- De ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de la Société CABINET P CASTAGNET et ce, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code Monétaire et Financier, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

Neuvième résolution

- **Élection de membres du Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Paul COLTAT, Dominique GUILLET, Michel LAFARGUE, Yves PERNOT, Jean-Marie PICHARD et Jacques TCHENG ainsi que des Sociétés AAAZ et EURINVEST arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de huit (8) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 20 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

- **Membres sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – Résidence
du 96 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Serge BLANC
Détenant 60 parts

Monsieur Jean-Paul COLTAT

Né le 12 mars 1954
Demeurant à AUBAGNE (13)
Détenant 45 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant d'une S.A., d'une coopérative et d'un G.I.E., groupe exerçant une activité immobilière et représentant environ 110 M€/an

SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS Sigle : EURINVEST

Société par Actions Simplifiée
411 524 580 RCS PARIS
APE 7022Z
Siège social : 106 rue de Miromesnil – 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Gérard ADDA
Détenant 16 parts

Monsieur Dominique GUILLET

Né le 02 juillet 1961

Demeurant à BRUXELLES - BELGIQUE

Détenant 119 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultant télécoms et systèmes d'information

Monsieur Michel LAFARGUE

Né le 24 décembre 1941

Demeurant à SAINT REMY DE PROVENCE (13)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre informatique retraité

Monsieur Yves PERNOT

Né le 30 décembre 1945

Demeurant à ETOILE-SUR-RHONE (26)

Détenant 39 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur en chirurgie dentaire retraité – Investisseur immobilier en direct et via des SCPI et des foncières.

Monsieur Jean-Marie PICHARD

Né le 6 décembre 1938

Demeurant à PUTEAUX (92)

Détenant 30 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Enseignant en droit des affaires et gestion fiscale à l'université de Paris et à la CCIP - Retraité et Président de l'association Défense de l'Épargne Foncière Immobilière (D.E.F.I.).

Monsieur Jacques TCHENG

Né le 25 avril 1948

Demeurant à LA TRONCHE (38)

Détenant 444 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur général de la REG établissement public à caractère industriel et commercial local en charge du service public de l'eau de Grenoble.

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Monsieur Christian DESMAREST

Né le 08 avril 1961

Demeurant à SAINT ISMIER (38)

Détenant 104 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur au sein de SCHNEIDER ELECTRIC - Associé dans une vingtaine de SCPI depuis trente (30) ans - Membre du Conseil de Surveillance de deux (2) SCPI

Monsieur Xavier FAIRBANK

Né le 1er mars 1966

Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 70 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur au Ministère des armées en charge de l'exploitation de bâtiments tertiaire et industriel - Dirigeant d'association immobilière

Monsieur Roland LABAY

Né le 31 mars 1959

Demeurant à PAU (64)

Détenant 50 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Technicien de l'environnement auprès de l'agence française pour la biodiversité

Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN

Né le 17 novembre 1947

Demeurant à LYON (69)

Détenant 90 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur d'État en Droit et Président honoraires du Tribunal de Commerce de LYON

Dixième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Délibérations de l'Assemblée Générale

En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Onzième résolution

- Réouverture du capital - Augmentation par tranche dans la limite du montant du capital social maximum statutaire fixée à 100 000 000 € - Fixation du taux de la commission de souscription -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

décide :

- de ré-ouvrir le capital et de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 160 €, dans la limite d'un plafond maximum statutaire de 100 000 000 €,
- fixe le taux de la commission de souscription à 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 6, 7 et 18 des statuts sont modifiés en conséquence

Douzième résolution

- Délégation de pouvoirs au profit de la Société de Gestion en conséquence de la onzième résolution -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins de :

- Mettre en œuvre ladite augmentation de capital et d'en fixer les modalités en concertation avec le Conseil de Surveillance,
- Fixer le montant de la prime d'émission,
- Constater la réalisation de ladite augmentation de capital,
- Procéder à la modification corrélative des statuts et à l'accomplissement des formalités de publicité.

Treizième résolution

- Adoption de la clause de variabilité du capital - Fixation du taux de la commission de souscription -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

- d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la Société et, en conséquence, d'adopter le statut juridique de SCPI à capital variable ;
- fixe le taux de la commission de souscription à 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 1, 6, 7, 8, 10, 16 et 18 des statuts sont modifiés en conséquence.

Quatorzième résolution

- Fixation des limites minimum et maximum du capital social -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide, en conséquence de l'adoption de la précédente résolution, que :

- le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des trois (3) seuils suivants :
 1. 10% du capital social maximum statutaire ;
 2. 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
 3. 760 000 € (capital minimum d'une SCPI) ;
- le montant du capital social maximum statutaire est porté de TRENTE MILLIONS SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE (30 067 840) euros à CENT MILLIONS (100 000 000) d'euros.

L'article 6 des statuts est modifié en conséquence.

Quinzième résolution

- Mise en place d'un fonds de remboursement et modalités de fonctionnement -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ Décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

d'autoriser la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts en permettant le remboursement des parts des associés qui demanderont leur retrait de la Société en application de la clause de variabilité du capital social.

2°/ prend acte que :

- les liquidités affectées audit fonds seront destinées exclusivement au remboursement des parts des associés retrayants dans les conditions fixées à l'article 8 – 2° des statuts.
- la dotation maximum de ce fonds sera décidée aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire.
- la reprise des sommes disponibles sur ledit fonds ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation de ladite Assemblée sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Seizième résolution

- Extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion dans le cadre de l'augmentation du capital social effectif -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

d'étendre les règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant, dans le cadre de l'augmentation du capital social effectif, que celle-ci puisse être destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

L'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

Dix-septième résolution

- Adoption des statuts actualisés en considération, d'une part, des résolutions précédentes et, d'autre part, des recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

connaissance prise de l'actualisation des dispositions statutaires intégrant, d'une part, les articles modifiés suite à l'adoption des résolutions précédentes et, d'autre part, les différentes recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées,

adopte, article par article, puis, dans son ensemble, le texte des statuts retranscrit dans sa nouvelle version ci-après et annexé au procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée de façon à permettre la mise en cohérence de la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers.

Dix-huitième résolution

- Actualisation de la politique d'investissement -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion, laquelle s'inscrit dans la continuité des précédentes résolutions extraordinaires visant au développement de la SCPI,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ décide d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI comme suit :

« La SCPI PIERRE EXPANSION est une SCPI diversifiée de rendement investie en France et en Europe :

- principalement, en locaux de bureaux, de commerces et de résidences gérées
- et, accessoirement, dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent. »

2°/ prend acte de sa retranscription au paragraphe du « 2. Politique d'investissement de la SCPI » de l'introduction de la note d'information de PIERRE EXPANSION.

Dix-neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>TITRE 1 - FORME - OBJET – DENOMINATION - SIEGE - DUREE</p> <p>Article 1 - Forme</p> <p>Il est formé, par les présentes, une Société civile de placement immobilier autorisée à procéder à des offres au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code du Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.</p>	<p>TITRE 1 - FORME - OBJET – DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE</p> <p>Article 1 - Forme</p> <p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « Société »), faisant offre au public de ses parts sociales, régie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les articles 1832 et suivants du Code civil, ■ le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, ■ les articles L.231-1 et suivants du Code de Commerce, ■ les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ■ les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ■ tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ; ■ L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; ■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles. <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Des parts de Sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ; ■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces Sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ; ■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; ■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers. <p>Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de Surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Des parts de Sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ; ■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces Sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
<p>Article 3 – Dénomination</p> <p>La Société prend la dénomination : «PIERRE EXPANSION»</p>	<p>Article 3 – Dénomination</p> <p>La Société prend la dénomination : «PIERRE EXPANSION»</p>
<p>Article 4 – Siège social</p> <p>Le siège social est fixé au 41, Rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE.</p> <p>Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.</p>	<p>Article 4 – Siège social</p> <p>Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.</p> <p>Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.</p>
<p>Article 5 – Durée</p> <p>La Société est constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.</p>	<p>Article 5 – Durée</p> <p>La durée de la Société est fixée à cinquante (50) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.</p>

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - Capital social

Le capital est fixé à 30.067.840 euros divisé en 187.924 parts de 160 € de nominal chacune.

Article 7 – Augmentation, réduction de capital - Fonds de remboursement

La Société de gestion, recevant dès à présent mandat des associés, pourra porter le capital social en une ou plusieurs fois à 76.224.508,62 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de gestion pour :

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle avisera,
- déterminer les conditions de souscription et d'entrée en jouissance des parts,
- reporter la date de clôture d'une augmentation de capital dans la limite de deux reports,
- clore chaque augmentation de capital, sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, .
- constater les augmentations de capital en leur nom, et effectuer les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer une assemblée générale extraordinaire,

La Société de gestion pourra également, après consultation du conseil de surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- le montant de la prime d'émission,
- la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Si le mandat de la Société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital seraient décidées à la majorité par l'assemblée générale extraordinaire suivant l'article 24.

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

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.

La réduction du capital non motivée par des pertes, n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la Société, des sommes remboursées aux associés.

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de gestion pourra créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement sera doté par décision de l'assemblée générale ordinaire.

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 – Capital social – Variabilité du capital

1° - Capital social

1.1 Capital social effectif

Le capital social est divisé en parts sociales de cent soixante (160) Euros, qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Lors de l'adoption de la clause de variabilité du capital aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 juin 2019, le capital social effectif s'élève à TRENTÉ MILLIONS SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE (30 067 840) Euros divisé en CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT VINGT-QUATRE (187 924) parts.

Les parts ont été intégralement libérées

1.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) Euros.

1.3 Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2019 à fixer le capital social maximum dans la limite de CENT MILLIONS (100 000 000) d'Euros.

Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

2° - Variabilité du capital

2.1 Fonctionnement

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10% du capital maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin semestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.

2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin semestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin semestriel d'information, site Internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Article 8 - Modalités des augmentations de capital

La Société de gestion, dans les conditions décrites à l'article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée à couvrir certains frais et à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours et par l'octroi, à leur seul bénéfice, d'un droit prioritaire de souscription d'une durée de quinze jours à compter de la date d'ouverture de la souscription, ce délai pouvant être prolongé par décision de la Société de gestion.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance préalable des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire pour au moins cinq parts.

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

Article 7 – Augmentation du capital social effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- En fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libérations,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

2° Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion. Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

3° Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

4° Date d'entrée en jouissance

Dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion fixe la date d'entrée en jouissance des parts.

5° Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Du nominal de la part,
- De la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers sans délai.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

7° Prime d'émission ou de fusion

La prime d'émission ou la prime de fusion sont, notamment, destinées :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

Article 8 - Retrait des associés – Fonds de remboursement

1° Retrait des associés

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. La vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux (2) options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.

1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} février.

1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr.

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (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 (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

2° - Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement est doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixe son montant maximum ; les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après « un prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Article 9 – Droits des associés

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les droits de chaque associé sont exclusivement opposables à la Société et aux tiers après inscription sur les registres de la Société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

Article 9 – Droit des associés et Représentation des parts

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis et exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

Article 10 – Responsabilité des associés

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Cf. ARTICLE 12 CI-APRÈS

Cf. ARTICLE 13 CI-APRÈS

Article 10 – Transmission des parts sociales

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur. Les modalités sont rappelées dans la note d'information.

1° Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, 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, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société de Gestion n'a agréé pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

2° - Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

Article 11 - Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

Les conjoints, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

Article 12 - Droits des parts

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelque main qu'elles passent.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Toutefois, les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession ou le retrait intervient.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. Le nu-proprétaire a le droit d'assister aux assemblées générales.

Cf. ARTICLE 10 CI-AVANT

Cf. ARTICLE 13 CI-APRÈS

Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par la Société de Gestion.

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

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leur droit, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligente.

Les usufruitiers et les nu-proprétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

TITRE 3 RESPONSABILITÉS

Article 12 – Responsabilités des associés

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé retrayant reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Article 13 - Transmission des parts sociales entre vifs

Modalités

La cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts, pour lui conserver son caractère de Société de personnes.

La Société de gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Il est tenu au siège de la Société à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre, est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de gestion.

Tout associé peut également demander à la Société de gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

En cas d'impossibilité de trouver acquéreur et si la ou les demandes de réalisation sont suffisamment importantes et présentent un caractère d'urgence, il pourra être décidé de procéder exceptionnellement à une réduction de capital, après vote favorable des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 24. Cette réduction de capital pourra se réaliser notamment par la vente d'un ou plusieurs locaux des immeubles sociaux.

Le prix de remboursement des parts sera déterminé par l'assemblée générale des associés, sur présentation d'un rapport d'estimation de leur valeur, tant par le gérant que par le ou les commissaires aux comptes, et tout autre expert éventuellement requis à cet effet, par la collectivité des associés.

Procédure d'agrément de la Société de Gestion

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé :

- toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

- Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, 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, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

- Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Article 14 - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun, pris parmi les associés. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun, pris parmi les associés.

[Cf. ARTICLE 10 CI-AVANT](#)

Cf. ARTICLE 11 CI-AVANT

Article 13 – Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

De même, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin, de plein droit, à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société mentionné à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 15 - Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, Société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que Société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément. La Société de gestion est révocable par les tribunaux ou par une assemblée générale des associés à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

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

En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société, en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

TITRE 4 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, Société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 16 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à sont objet.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle prépare et organise la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis à vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats cartes, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes les opérations relatives à son objet social.

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

- Elle procède :
 - À la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire et en fonction de la capacité d'investissement de la SCPI ;
 - À la suspension à tout moment des effets de la variabilité du capital et à son rétablissement ;
 - À la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ;
- Et ce, conformément aux conditions définies par la note d'information,
- Elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sorties
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
 - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
 - Tous comptes courants postaux,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle touche au nom de la Société des sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit. Cependant, elle ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers de garantie versés à la Société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- elle élit domicile partout ou besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en assemblée générale ou les consulter par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'assemblée générale.

Toutefois, la Société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 23 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

La Société de gestion, ès qualités, ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

Article 17 - Délégation de pouvoirs et signature sociale

La Société de gestion peut conférer, à toute personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas préposés. La signature sociale appartient à la Société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article

Article 18 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architecte ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise, de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparation et de modification y compris les honoraires d'architectes et de bureau d'études, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

La rémunération de la Société de gestion couvrant les frais d'administration de la Société (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, intermédiaires, courtage, téléphone, etc...) lui sera réglée forfaitairement

Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et d'assurer l'exécution des programmes d'investissement 11,96 % TTC du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse),

- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 22 ci-après :

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer les dettes, ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion représente la Société à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou les intérêts des porteurs de parts.

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société.

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

Toute convention intervenant entre la Société, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

Article 16 - Délégation de pouvoirs et signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble et, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société de manière générale, toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La Société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés et les honoraires de notaire s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux Comptes, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, la rémunération du dépositaire, les redevances ou cotisations d'organismes de tutelle ou professionnels, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des actifs immobiliers, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des actifs immobiliers, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers et, notamment, la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux, les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des divisions, toutes les charges non récupérables sur les locataires, les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les frais contentieux et de conseils juridiques et fiscaux ainsi que toute nouvelle dépense que la législation pourrait mettre à la charge des SCPI et, de manière générale, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

1° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 8,5 % hors taxes des produits localifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

■ afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 8,5 % hors taxes des recettes brutes hors taxes de la Société,

Cette rémunération sera réglée trimestriellement.

En outre, pour la cession des parts sociales, la Société de gestion recevra une commission de cession calculée ainsi :

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 4 % HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

- pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 77 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées.

• En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de :

1. 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;

2. 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

• La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

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.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Article 19 - Convention

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion ou à des associés de la Société civile de placement immobilier, doit préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 20 - Conseil de Surveillance

1° - Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. A titre transitoire et jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance pourra compter plus de dix membres.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du conseil de surveillance, devient inférieur à sept, le conseil devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine assemblée générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir, du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

2° - Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire un vice-président et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

La Société de Gestion pourra facturer les sommes correspondantes conformément aux modalités prévues par la note d'information.

2° Une commission de souscription, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux ;
- les frais de recherche des investissements.

3° En cas de suspension de la variabilité du capital social et pour toute cession de parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 3 % hors taxes, à la charge de l'acquéreur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

4° Pour les cessions de parts sociales sans son intervention ainsi que pour toute autre motif de transfert des parts sociales, des frais de dossier forfaitaires dont les modalités sont publiées dans le bulletin semestriel en vigueur et fixées dans la note d'information, étant observé que lesdites modalités ne pourront être modifiées qu'après consultation du Conseil de Surveillance.

5° En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission au taux de :

■ 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;

■ 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

6° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Cf. ARTICLE 15 CI-AVANT

Article 18 - Conseil de Surveillance

1° Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et dix (10) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenu au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sous réserve de faire ratifier la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membre du Conseil au minimum légal.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les modalités d'éligibilité des candidats au mandat de membre du Conseil de Surveillance (limite d'âge, détention minimum du capital social,...) sont fixées par un règlement intérieur adopté par le Conseil de Surveillance dont l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte.

2° Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président, le Vice-président présidera les réunions

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen de tout support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance; un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que les justifications des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le président ou deux membres du conseil, ou encore par la Société de gestion.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

3° - Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion, et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de gestion aux associés.

4° - Responsabilité

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

5° - Rémunération

La rémunération du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge, pour le conseil, de la répartir entre ses membres.

Article 21 - Commissaires aux Comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe de la Société.

A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social, faisant suite à leur nomination.

du Conseil; à défaut, le Conseil procédera à la désignation, en son sein, d'un de ses membres qui remplira les fonctions de Président de séance.

Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. L'envoi des convocations peut se faire par tout moyen (voie postale ou électronique).

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un (1) même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

En dehors desdites réunions, les membres du Conseil de Surveillance peuvent être consultés par tout moyen, en ce compris par voie électronique.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de séance et le Secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou deux (2) membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion de la Société.

Le règlement intérieur s'impose à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

4° Responsabilité

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

5° Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence.

Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire au prorata des présences effectives.

Article 19 – Organes de contrôle

1° Commissaire(s) aux Comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six (6) exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont rééligibles.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

2° Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation à l'initiative de la Société de Gestion est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée du mandat du dépositaire est de quatre (4) ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

Les missions du dépositaire sont, notamment, les suivantes :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du Fonds d'Investissements Alternatif (F.I.A.);
- Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester, cette mission porte sur les actifs immobiliers du F.I.A. ainsi que sur les instruments financiers ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du F.I.A. ou de sa Société de Gestion de Portefeuille incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori.

La rémunération du dépositaire est la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

Article 20 – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert immobilier est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) exercices. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 22 - Forme - Convocation

L'assemblée générale régulièrement constituée, représente l'universalité des associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année, en assemblée générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elle peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance,
- par le ou les commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit de un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts, et d'ordinaires, lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

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

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion. A défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs les deux membres de l'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 en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur.

TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 21 – Assemblées générales

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque la décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1° Convocation

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

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière.

Cette Assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'utilisateur qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

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

A défaut d'être présent, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière, les associés peuvent :

- soit, donner pouvoir au Président de l'Assemblée,
- soit, donner pouvoir à un autre associé identifié,
- soit, voter par correspondance.

Les différentes modalités de vote sont fixées par les articles L.214-104 et L.214-105 du Code Monétaire et financier et reportées sur le document unique de vote joint à la convocation.

2° Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) 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 (2) scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés par chaque mandataire doivent porter les nom(s), prénom(s) usuel(s) 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 signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Article 23 - Assemblées générales ordinaires

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 ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de gestion.

Elle nomme et remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés et les votes par correspondance. La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle autorise les échanges, aliénations ou constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'assemblée générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,

- à la dotation du fonds de remboursement.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont confiés seraient insuffisants. Elle nomme pour quatre ans, sur présentation de la Société de gestion, l'expert chargé d'évaluer les immeubles.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication d'un mandataire, le président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

Article 24 - Assemblées générales extraordinaires

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 la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi et, notamment, en Société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social. Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 25 - Consultation 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.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse, par voie postale, à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose, et s'y ajoutent, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Article 22 - Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement ou à la révocation de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

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 arrête, à la fin de chaque exercice, le montant du capital social effectif et délègue à la Société de Gestion la mise à jour de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et décide de la reprise des sommes disponibles sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Elle fixe la limite de l'autorisation donnée à la Société de Gestion pour contracter ou nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Article 23 - 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 :

- La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale,
- La fixation du capital social maximum statutaire,
- L'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La réouverture du capital après trois (3) ans sans création de parts nouvelles,
- La cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier,
- La dissolution anticipée de la Société.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 24 - Consultation 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, à l'initiative de la Société de Gestion

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de gestion.

La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de gestion, ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe le résultat du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion. Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorités définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.

Article 26 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, à compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

Tout associé, assisté ou non d'une autre personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants :

- inventaire,
- bilans,
- comptes de résultat
- annexes,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance s'il y a lieu.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE 6 - INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 27 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui 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 n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Article 25 - Communication aux Associés

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et ce, au plus tard quinze (15) jours avant la réunion:

- le rapport de la Société de Gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les comptes annuels.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du code monétaire et financier.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique au plus tard vingt-cinq (25) jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de Gestion devra en accuser réception dans les cinq (5) jours de la réception.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les nom, prénom(s) et date de naissance des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre, par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- inventaires,
- bilans,
- comptes de résultat,
- état du patrimoine,
- annexes,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE 6 - COMPTES ANNUELS - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 28 - Inventaires et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et ses textes d'application. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera, alors, dans les formes prévues par la loi.

La Société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant, arrête, à la clôture de chaque exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values, déterminées immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais liés aux augmentations de capital dont la commission versée à la Société de Gestion peuvent être prélevées sur la prime d'émission.

Article 29 - Répartition des résultats

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière, majoré des reprises de provisions et, notamment, celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

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. L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constitué par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice, lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value nette. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition. L'assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 30 - Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire. La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 31 - Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion à laquelle est adjoind, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommé(s) par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Article 27 - Établissement des comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-109 et à l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

Article 28 - Répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de cent (120) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 29 - Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoind, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblées Générales les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré aux enchères ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens droits et obligations de la Société dissoute.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE 8 - CONTESTATIONS

Article 32 - Contestations

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

TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

Article 30 – Élection de domicile

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

Article 31 – Contestations

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



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr