

CIFOCOMA

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2013



SOMMAIRE

Profil et organes de direction et de contrôle	3
Chiffres clés 2013	4
Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2013	5
Evolution du marché immobilier et de son environnement	5
Evolution du capital et marché des parts	6
Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	7
Gestion locative	10
Gestion immobilière	11
Résultats financiers	12
Expertises et valeur de la société	16
Fiscalité	17
Perspectives	18
Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale	18
Rapport financier sur l'exercice 2013	21
Etat du patrimoine	23
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexe aux comptes annuels	27
Tableau de composition du patrimoine	31
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	34
Rapports du Commissaire aux Comptes	37
Projets de résolutions	40

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

Profil

CIFOCOMA est une SCPI à capital fixe.
Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°13-09 du 16 avril 2013.
Date de création : 8 mars 1968.

Siège Social

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2013

M. Charles COULON, Président	22, Chemin de l'Abreuvoir 78860 SAINT NOM LA BRETECHE	01.34.62.14.62 06.19.83.59.84
M. André GUITARD, Vice-Président	13, rue Anatole France 51260 SAINT JUST SAUVAGE	03.26.80.00.28
Mme Jacqueline SOLSONA, représentant l'APPSCPI	BP 70040 95472 FOSSES	01.34.72.44.02 06.80.75.58.39
M. Denys ARBOUCALOT	7, rue Soleil Levant 31500 TOULOUSE	05.62.57.49.10 06.80.65.23.14
M. Francis BARTOUT	8, route de Saint Genies 34490 PAILHES	06.65.44.44.61
M. Régis GALPIN	24 rue Beauregard 91490 MILLY-LA-FORET	01.64.93.83.79 06.09.36.55.07
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, représentant la Société BPJC	10, rue Henri Poincaré 75020 PARIS	01.77.19.24.33 06.81.26.36.82
M. Louis REYNAL de SAINT MICHEL	79, rue de la Santé 75013 PARIS	01.84.06.33.19

Société de Gestion

SOFIDY S.A., Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000042
Société Anonyme au capital de 544 528 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

Commissaires aux Comptes

Titulaire : Monsieur François PROVENCHERE
8, rue Pierre Mille – 75015 Paris

Suppléant : Monsieur Eric YAVROUYAN
153 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

Informations

Monsieur Jean-Marc PETER
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Directeur Général de SOFIDY S.A.
Tél. : 01.69.87.02.00
Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2013

En euros

	31.12.13		31.12.12	
	Global	Par part ⁽¹⁾	Global	Par part ⁽¹⁾
Compte de résultat				
Produits	2 346 143		1 548 410	
<i>dont loyers</i>	1 235 095		1 109 984	
Charges	1 408 935		816 819	
Résultat	937 208	54,02	731 591	42,97
Bénéfice distribuable	1 498 688		1 243 842	
Dividende ordinaire	832 602	48,00	682 362	40,08
Dividende exceptionnel ⁽²⁾	125 545	7,00	136 200	8,00

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	2 744 055		2 604 825	
Total des capitaux propres	7 051 772		6 865 059	
Immobilisations locatives	11 497 376		9 051 149	
Dettes bancaires	4 221 642		1 663 992	
Nombre de parts	17 935		17 025	
Nombre d'associés	526		472	
Capitalisation ⁽³⁾	16 954 109		15 495 441	

Patrimoine				
Valeur vénale / expertises hors droits	21 288 000	1 186,95	17 593 000	1 033,36
Valeur comptable	7 051 772	393,18	6 865 059	403,23
Valeur de réalisation	16 954 109	945,31	15 495 441	910,16
Valeur de reconstitution	19 863 006	1 107,50	18 028 486	1 058,94
Surface du patrimoine	5 946 m ²		5 889 m ²	
Taux d'occupation financier moyen ⁽⁴⁾	89,61 %		80,27 %	

⁽¹⁾ par part ayant 12 mois de jouissance rétablis sur l'exercice

⁽²⁾ dividende exceptionnel de 7,00 € par part versé le 13 décembre 2013 prélevé sur la réserve de plus-value

⁽³⁾ en valeur de réalisation (nombre de part en circulation au 31 décembre X valeur de réalisation)

⁽⁴⁾ déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; à compter de 2012, cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance ; l'impact des ajustements par rapport à la méthode précédente est non significatif.

Marché des parts		
	2013	2012
Nombre de parts échangées sur l'exercice	112	54
Dernier prix de part net vendeur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	1 015,00	815,00
Dernier prix de part acquéreur connu au 31 décembre ⁽⁵⁾	1 102,17	884,99
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice ⁽⁶⁾	1 098,31	851,88
Variation du prix de part moyen acquéreur entre N et N-1	+ 28,93%	+ 7,29 %
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾	5,01%	5,64 %

⁽⁵⁾ la dernière confrontation sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion date du 31/12/2013

⁽⁶⁾ le prix de part acquéreur moyen est la moyenne au titre d'un exercice, des prix acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

⁽⁷⁾ dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Taux de rendements internes (TRI) ⁽⁷⁾		
	2013	2012
Sur 7 ans	13,29 %	10,77 %
Sur 10 ans	13,08 %	12,08 %
Sur 15 ans	11,13 %	9,80 %
Sur 20 ans	11,19 %	10,58 %
depuis l'origine	13,85 %	13,82 %

⁽⁸⁾ l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix d'exécution en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Contexte économique

Après un début de récession fin 2012 / début 2013, la croissance française s'établit à + 0,3 % en moyenne annuelle sur 2013 contre zéro en 2012. L'environnement économique européen présente certes des contrastes importants mais l'activité des principaux voisins de la France affiche des résultats et des perspectives plus dynamiques. A l'international les contrastes sont également de mise avec une bonne reprise aux Etats-Unis et des émergents en proie à des sorties de capitaux notamment au bénéfice de l'Europe.

Si la conjoncture semble globalement meilleure qu'il y a un an, ce n'est pas le cas en France où le manque de visibilité domine. L'inversion de la courbe du chômage n'a pas eu lieu (source Pôle Emploi) et le taux s'installe au-delà des 10%. Le moteur habituel que constitue la consommation des ménages est certes repassé dans le vert (+ 0,4 % en 2013) mais trop timidement. La faiblesse des exportations caractérise toujours le manque de compétitivité de notre économie, et l'absence de confiance des décideurs économiques se traduit par une nouvelle baisse d'investissement des entreprises.

L'année 2014 devrait connaître une timide reprise en France.

Le marché immobilier en 2013

Dans cet environnement économique difficile, l'immobilier d'entreprise français affiche une bonne résistance. Son attractivité reste forte aux yeux des investisseurs (notamment la profondeur et la diversité du marché de bureaux franciliens) avec environ 15,5 milliards d'euros échangés soit un niveau comparable à 2012 (source : CB Richard Ellis). L'année 2013 a été marquée par des transactions plus équilibrées que celles de 2012 en tailles des opérations, finalement assez nombreuses (près de 50 opérations entre 50 et 100 millions d'euros par exemple), et des taux de rendements stables voire à nouveau en baisse pour les meilleurs actifs.

Commerces

Le marché des commerces totalise 3,6 milliards d'euros engagés en 2013, renouant avec le niveau record de 2012. Les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville affichent des volumes en baisse faute d'une offre suffisante. Les meilleurs emplacements très prisés des investisseurs voient leurs valeurs locatives se maintenir voire continuer de progresser et leur rendement diminuer pour atteindre parfois moins de 4 % à Paris. D'une manière générale, les bons emplacements de centre-ville font ressortir des rendements entre 4,75 % et 6,0 %. Le segment des centres commerciaux et des galeries de centre-ville a progressé en volume, de même que celui des commerces de périphérie qui affiche des taux de rendement sensiblement plus élevés.

Bureaux

Avec 10,4 milliards d'euros échangés en 2013, le marché des bureaux a été caractérisé par un recul des transactions dans Paris intramuros et un essor des transactions en 1ère couronne et à La Défense. Les investisseurs restent globalement attachés au segment des meilleurs actifs mais le retour d'investisseurs étrangers plus opportunistes et adeptes d'une stratégie plus diversifiée s'est fait sentir en fin d'exercice. Le taux de vacance francilien, stable depuis plusieurs années, a progressé en 2013 pour atteindre désormais 7%. Les taux de rendement descendent à 4,25% pour les meilleurs actifs de la capitale et s'établissent entre 5,0 % et 6,5 % en 1ère couronne et dans les principales agglomérations régionales. En raison d'un marché de l'emploi toujours très affecté, les valeurs locatives restent fortement sous pression sur tous les marchés et les mesures d'accompagnement (franchises longues, participations travaux...) plus d'actualité que jamais.

Dans ce contexte de marché, votre Société de Gestion a poursuivi les objectifs suivants :

- investir dans de nouveaux actifs murs de commerces en concertation avec votre Conseil de Surveillance,
- réaliser des arbitrages ciblés portant sur des actifs vacants et n'entrant plus dans les critères d'investissement,
- mettre en œuvre les actions nécessaires à l'optimisation du taux d'occupation, de la facturation et du recouvrement,

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

Après consultation du Conseil de Surveillance du 5 mars 2013, il a été décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital de 1 001 000 € prime d'émission incluse, par création de 910 parts nouvelles émises au prix unitaire de 1 100 € se décomposant en 153 € de nominal et 947 € de prime d'émission. Cette augmentation de capital a été lancée le 15 mai 2013 et clôturée le 22 juillet 2013 par anticipation.

Le nombre de parts au 31 décembre 2013 s'établit donc à 17 935. L'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices est la suivante :

Année	Montant du capital nominal au 31 Décembre	Montant brut 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 HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31 Décembre
2009	2 507 364 €	Néant	16 388	419	Néant	560,00 €
2010	2 604 825 €	500 045 €	17 025	446	8 148,91 €	785,00 €
2011	2 604 825 €	Néant	17 025	459	Néant	836,13 €
2012	2 604 825 €	Néant	17 025	472	Néant	884,99 €
2013	2 744 055 €	1 001 000 €	17 935	526	80 080,00 €	1 102,17 €

MARCHE SECONDAIRE

Marché organisé avec intervention de la société de gestion

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser à SOFIDY un mandat de vente ou d'achat en remplissant un formulaire disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet (www.sofidy.com). Les règles de passation d'ordre, de confrontation, d'exécution et de règlement sont également disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet.

Au cours des confrontations réalisées en 2013, les prix d'exécution suivants ont été établis :

-	28/02/2013	Prix d'exécution :	880,00 €	Prix acquéreur :	955,57 €	Quantité :	13 parts
-	29/03/2013	Prix d'exécution :	1 014,00 €	Prix acquéreur :	1 101,08 €	Quantité :	2 parts
-	31/05/2013	Prix d'exécution :	1 014,00 €	Prix acquéreur :	1 101,08 €	Quantité :	60 parts
-	28/06/2013	Prix d'exécution :	1 015,00 €	Prix acquéreur :	1 102,17 €	Quantité :	1 part
-	30/08/2013	Prix d'exécution :	1 015,00 €	Prix acquéreur :	1 102,17 €	Quantité :	4 parts
-	31/10/2013	Prix d'exécution :	1 015,00 €	Prix acquéreur :	1 102,17 €	Quantité :	28 parts
-	29/11/2013	Prix d'exécution :	1 015,00 €	Prix acquéreur :	1 102,17 €	Quantité :	1 part
-	31/12/2013	Prix d'exécution :	1 015,00 €	Prix acquéreur :	1 102,17 €	Quantité :	3 parts

Rappel : le prix acheteur correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur.

Au total, ce sont donc 112 parts qui ont été échangées, soit 0,62 % du nombre total de parts au 31 décembre 2013. Au 31 décembre 2013, 45 parts étaient en attente de cession.

Marché de gré à gré sans intervention de la société de gestion

Au cours de l'année 2013, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Successions et donations

Au cours de l'année 2013, 800 parts (13 dossiers) ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions et/ou donations.

=> **Au total 912 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2013 soit 5,09 % du capital de votre SCPI.**

Fluidité du marché secondaire des parts

Les échanges sur le marché secondaire au cours des cinq derniers exercices se présentent comme suit :

Année	Nombre de parts cédées*		Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
	avec intervention de la Société de Gestion	sans intervention de la Société de Gestion	au 1er Janv.	au 31 Déc.			
2009	68	33	0,62%	0,62%	NS	0	782 €
2010	98	10	0,66%	0,63%	NS	0	1 746 €
2011	110	45	0,91%	0,91%	NS	39	154 €
2012	54	3	0,33%	0,33%	NS	0	77 €
2013	112	0	0,66%	0,62%	NS	0	77 €

* hors décès et successions

NS : non significatif

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS 2013

Au cours de l'exercice 2013, la SCPI CIFOcoma a réalisé un important programme d'acquisition très majoritairement orienté vers les commerces de centre-ville pour un montant de 5 168 K€ frais inclus. Douze boutiques et les bureaux d'une agence bancaire ont ainsi été acquis :

- principalement à Paris (49 % des prix de revient et 44 % des loyers annuels des investissements de l'année),
- dans la région Provence Alpes côte d'azur (24 % des prix de revient et 26 % des loyers annuels) et,
- dans la région du pays de la Loire (16 % des prix de revient et 15 % des loyers annuels).

Elles permettent d'accroître sensiblement le patrimoine de votre SCPI et d'améliorer sa mutualisation. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 6,08 %, un taux conforme aux standards actuels du marché.

Type (1)	Adresse	Locataires / Activité	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Date acquisition
CCV	FREJUS (83) - 758 av. du Mal de Lattre de Tassigny	M. MARIOTINI / caviste M. COURBET / salon de coiffure	53 m ² 62 m ²	300 850 €	08/03/2013
CCV	LILLE (59) - 159 rue Gambetta	SARL AIDA / salon de coiffure	64 m ²	302 700 €	03/04/2013
CCV	DOMENE (38) - 2 rue Marius Charles	PHARMACIE DES CHARMETTES / pharmacie	122 m ²	289 019 €	23/04/2013
CCV	PARIS (9 ^{ème}) - 23 rue de Maubeuge	SARL ALEA JACTA EST / traiteur	24 m ²	154 539 €	31/05/2013
BUR	ANGERS - 19/21 bd Carnot	SCI DU CREDIT COOPERATIF / banque	405 m ²	559 487 €	18/06/2013
CCV	FREJUS - 473 bd d'Alger	GIRCO / restaurant	141 m ²	652 618 €	26/06/2013
CCV	PARIS (17 ^{ème}) - 95 avenue de villiers	CARRE SOL / équipement de la maison	97 m ²	878 963 €	28/06/2013
CCV	PARIS (9 ^{ème}) - 58 rue Richer	Mme NZOKO / achat vente pierres et métaux précieux	24 m ²	246 084 €	26/09/2013
CCV	PARIS (2 ^{ème}) - 8/10 rue Saint-Marc	ELGI / restauration rapide	89 m ²	722 134 €	28/11/2013
CCV	FREJUS (83) - 45 rue J. Jaurès	VAP'O'VAR / cigarettes électroniques	107 m ²	284 000 €	13/12/2013
CCV	NANTES (44) - 2 rue D'Erlon	LE RINCE COCHON / restauration	68 m ²	249 450 €	26/12/2013
CCV	PARIS (10 ^{ème}) - 48 rue R. Boulanger	STAR'ELLE / salon de coiffure	76 m ²	527 750 €	27/12/2013
TOTAL			1 332 m²	5 167 595 €	

(1) CCV = commerces de centre-ville ; BUR = bureaux

FINANCEMENT BANCAIRE DES INVESTISSEMENTS

Les investissements de 2013 ont partiellement été financés par des emprunts bancaires pour un montant global de 2 725 K€ et répartis comme suit :

Adresse	Prix d'acquisition frais inclus	Montant emprunt	Capital restant dû au 31.12.13	Durée emprunt	Taux d'intérêt annuel
FREJUS (83) - 758 av. du Mal de Lattre de Tassigny	300 850 €	180 000 €	173 053 €	15 ans	3,49%
LILLE (59) - 159 rue Gambetta	302 700 €	180 000 €	175 389 €	15 ans	3,49%
DOMENE (38) - 2 rue Marius Charles	289 019 €	180 000 €	174 000 €	15 ans	E3M + 1,80%
PARIS (9 ^{ème}) - 23 rue de Maubeuge	154 539 €	85 000 €	82 824 €	15 ans	3,50%
ANGERS - 19/21 bd Carnot	559 487 €	320 000 €	311 776 €	15 ans	3,45%
FREJUS - 473 bd d'Alger	652 618 €	380 000 €	361 000 €	10 ans	E3M + 1,50%
PARIS (17 ^{ème}) - 95 avenue de villiers	878 963 €	450 000 €	438 435 €	15 ans	3,45%
PARIS (9 ^{ème}) - 58 rue Richer	246 084 €	110 000 €	107 634 €	10 ans	3,02%
PARIS (2 ^{ème}) - 8/10 rue Saint-Marc	722 134 €	320 000 €	320 000 €	10 ans	2,92%
FREJUS (83) - 45 rue J. Jaurès	284 000 €	180 000 €	180 000 €	10 ans	E3M + 1,36%
NANTES (44) - 2 rue D'Erlon	249 450 €	110 000 €	110 000 €	10 ans	2,92%
PARIS (10 ^{ème}) - 48 rue R. Boulanger	527 750 €	230 000 €	230 000 €	10 ans	2,92%
TOTAL	5 167 595 €	2 725 000 €	2 664 110 €		

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire s'élève à 4 222 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette sur l'exercice 2013 est de 3,24 % (contre 3,47 % en 2012) ;
- le coût instantané au 31 décembre 2013 est de 3,06 % ;
- la part des emprunts à taux fixe s'élève à 72 %, le solde représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 12 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques distinctes.

ARBITRAGES 2013

Au cours de l'exercice 2013, la Société de Gestion a poursuivi une politique d'arbitrage consistant à céder les actifs vacants n'entrant plus dans la cible de la Société. A noter que les prix de vente ressortent en moyenne à 8,7 % au-delà des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012.

La politique d'arbitrage a permis de céder :

- l'immeuble de bureaux du Quai de Jaÿr à Lyon (69) détenu à 35 % par CIFOCOMA (indivision gérée par UFFI REAM) ; cette vente est intervenue le 21 février 2013 moyennant un prix net vendeur de 2,1 M€ pour la quote-part indivise de CIFOCOMA. Décidée en concertation avec votre Conseil de Surveillance, l'opération fait ressortir un prix de vente supérieur à la dernière valeur d'expertise (+ 8,7 %) et génère, compte tenu de tous les travaux réalisés, une plus-value brute de 8 K€ avant fiscalité, assortie d'un impôt sur plus-value de 215 K€. Elle met surtout fin à une situation, héritée de la gestion précédente, très pénalisante pour votre SCPI (76 % des surfaces étaient toujours vacantes le jour de la vente) et a permis de retrouver toute liberté sur le meilleur emploi possible des fonds ainsi dégagés ;
- un local commercial de 34 m² situé place du marché à Nanterre (92), vacant depuis janvier 2012, pour un prix net vendeur de 90 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 29 K€.

A titre accessoire, une vente de places de parking communes de l'actif de Fleury-les-Aubrais (45) par le syndicat de propriété a dégagé une plus-value nette de fiscalité de 8 K€.

Au total, les arbitrages réalisés en 2013 permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins- values (nettes de fiscalité)	Total des Valeurs d'expertise (au 31 décembre 2012)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
2 197 674 €	-169 672 €	2 022 000 €	+ 8,69%

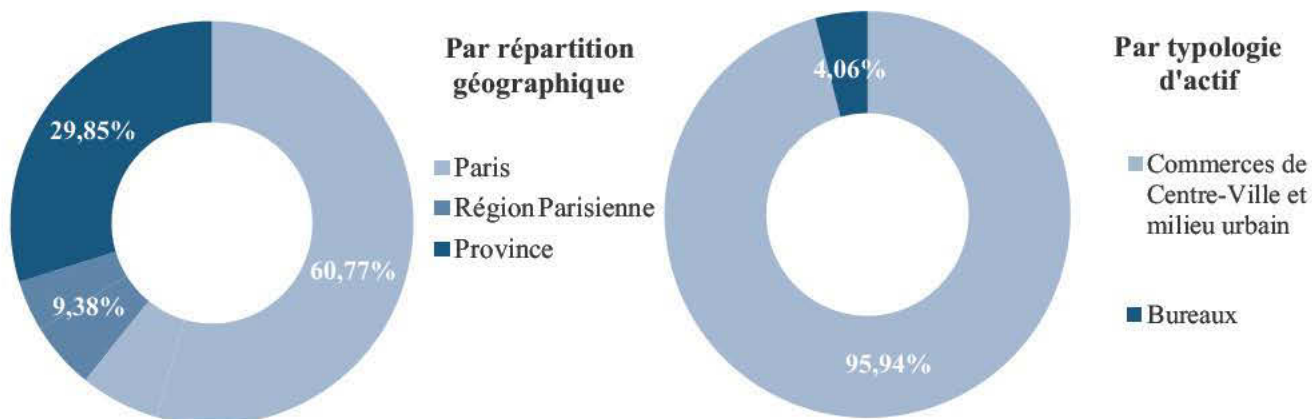
NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2013

Evolution du patrimoine de fin 2012 à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Commerces de centre-ville	95,94 %	80,55 %
Bureaux	4,06 %	19,45 %

Composition du patrimoine à fin 2013 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	Entrepôts	Habitations	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	<i>Commerces de centre-ville</i>					
Paris	60,77%				60,77%	54,45%
Région Parisienne	9,38%				9,38%	11,74%
Province	25,78%	4,06%			29,85%	33,80%
TOTAL	95,94%	4,06%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%



Composition du patrimoine à fin 2013 [en surfaces (m²)]

	Locaux Commerciaux	Bureaux	TOTAL 2013	TOTAL 2012
	<i>Commerces de centre-ville</i>			
Paris	2 129 m ²		2 129 m ²	1 819 m ²
Région Parisienne	744 m ²		744 m ²	778 m ²
Province	2 299 m ²	774 m ²	3 073 m ²	3 293 m ²
TOTAL	5 172 m²	774 m²	5 946 m²	5 889 m²

Au 31 décembre 2013, le prix de revient du patrimoine (frais inclus) s'établit à 2 194 € / m².



2 cours du M^{le} de Lattre de Tassigny – BLAYE (33)

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen des biens détenus par CIFOCOMA s'élève à 89,61 % en 2013 contre 80,27 % l'exercice précédent. Le taux d'occupation est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance de 10,39 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner de 143 267 €.

Cette progression significative du taux d'occupation de la SCPI reflète les efforts menés par la Société de Gestion pour conduire une politique active d'arbitrage ou de relocation des actifs vacants, et investir rapidement la trésorerie disponible. La cession de l'actif du quai de Jaÿr à Lyon (69), géré par UFFI REAM et majoritairement vacant depuis 2009, la relocation du local commercial de la place d'Aligre à Paris (12^{ème}) et les 5,2 M€ investis dans 13 opérations ont ainsi eu un impact significatif sur la progression du taux d'occupation financier. Ces événements n'ayant pas encore produit leur effet en année pleine, le taux d'occupation devrait sauf incident, continuer à progresser en 2014.

LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

Au cours de l'exercice 2013, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1er janvier au 31 décembre 2013	Nombre	surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	2	91 m ²	23 600 €	23 940 €
Relocations	1	440 m ²	84 289 €	120 000 €
Déspecialisations	0	0 m ²	0 €	0 €
TOTAL	3	531 m²	107 889 €	143 940 €
Locations	1	440 m ²		11 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droit d'entrée		0 m ²		0 €

Les actions menées ont notamment permis :

- la relocation du local commercial de la place d'Aligre à Paris (12^{ème}) à une enseigne alimentaire moyennant un loyer annuel de 120 K€ en progression de plus de 42 % par rapport au loyer précédent ; en cours d'exercice, ce local a, par ailleurs, fait l'objet d'une location temporaire (3 semaines) à une société de production de films cinématographiques pour un loyer de 11 K€ ;
- le renouvellement de deux baux à Fleury-les-Aubrais (45) et à Saint-Denis (93), avec une progression moyenne des loyers annuels de 1,5 % ;
- la cession du fonds de commerce d'une maroquinerie / bagagerie située rue de Beaubourg à Paris (3^{ème}), à une activité identique ayant permis de récupérer les sommes dues par le précédent preneur.

LOCAUX VACANTS AU 31 DECEMBRE 2013

Au 31 décembre 2013, les locaux suivants étaient vacants :

- LA CHAPELLE-ST-MEMIN (45) – route de Blois (30 m²)
- ORVAULT (44) – rue Jules Verne (271 m²)
- EPERNAY (51) – 36 place des arcades (78 m²)

LITIGES

En dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs loyers et charges, aucun contentieux locataire d'importance n'est à signaler.

Par ailleurs, le litige qui opposait votre SCPI à votre ancien gestionnaire UFFI REAM s'est éteint début 2013. Pour rappel, ce dernier avait en effet assigné votre Société le 29 janvier 2009 sur le fondement d'une rupture sans juste motif

de son mandat de gestion. Des dommages et intérêts à hauteur de 320 000 € avaient été réclamés hors frais et dépens. Votre SCPI, tout en contestant fermement les demandes formulées par UFFI REAM, avait en outre déposé des demandes reconventionnelles pour un montant total de 410 807 €. Par ailleurs, une procédure visant à demander des dommages et intérêts pour les fautes commises par l'ancienne Société de Gestion dans sa fonction de gérant de l'indivision du quai de Jaÿr à Lyon (69) avait également été lancée début 2011. Les deux procédures ont ensuite été traitées conjointement. L'affaire a été plaidée le 28 novembre 2012 et les délibérés sont intervenus le 24 janvier 2013.

La 1^{ère} chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre a (i) débouté UFFI REAM de ses demandes concernant une « révocation abusive de son mandat », (ii) débouté votre SCPI de ses demandes reconventionnelles, (iii) et partagé les dépens par moitié entre les parties. Dans l'affaire de l'immeuble du Quai de Jaÿr, CIFOCOMA a été déboutée de ses demandes et condamnée à verser des indemnités à hauteur de 25 000 € ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure. Votre SCPI et UFFI REAM sont convenues de ne pas faire appel de ces deux jugements et ont ainsi signé des actes d'acquiescement en date du 1^{er} mars 2013, mettant un terme aux procédures. La provision de 65 000 € constituée dans les comptes en 2008 afin de couvrir les frais associés à cette procédure a donc été intégralement reprise au 31 décembre 2013.

GESTION IMMOBILIERE

GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

Pour rappel, une dotation aux provisions pour grosses réparations de 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles est réalisée chaque exercice. Les reprises correspondent aux travaux effectués sur les immeubles.

Au 31 décembre 2013, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2012	67 931 €
+ Nouvelle provision constituée en 2013	58 957 €
- Reprise sur provision pour grosses réparations effectuées en 2013	- 15 175 €
<u>= Solde de la provision au 31 décembre 2013</u>	<u>117 714 €</u>

Les principaux travaux réalisés en 2013 portent sur la réfection de la façade d'un commerce situé boulevard du Montparnasse à Paris (14^{ème}) pour 8,9 K€ et la quote-part de CIFOCOMA dans la réfection de la copropriété de la rue d'Aboukir à Paris (2^{ème}) pour 2,2 K€.

Pour anticiper et répartir les travaux de grosses réparations des exercices à venir, la Société de révise chaque année un plan de travaux à 5 ans. Le plan pluriannuel 2014-2018 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2014 et 2015, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2016, 2017 et 2018, l'approche statistique par typologie d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans les plans d'entretien.



95 avenue de Villiers – Paris (17^{ème})

RESULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part au titre de l'exercice 2013 est en progression de + 9,9 % par rapport à 2012. Cette augmentation s'explique principalement par les loyers générés par la politique d'investissement active menée en 2013 mais aussi par l'effet plein des acquisitions de 2012.

Au total les charges diminuent de 15,9 % à 22,25 € par part en 2013 contre 26,44 € par part en 2012. Cette diminution s'explique principalement par :

- la diminution des charges locatives non récupérées : impact des taxes foncières non récupérables sur le résultat de - 0,66 € par part en 2013 contre -2,93 € par part en 2012 (essentiellement lié à la vente de l'actif du quai de Jaÿr à Lyon),
- à la fin du contentieux avec l'ancienne Société de Gestion se traduisant par un impact sur le résultat 2013 de + 2,31 € par part (+ 3,75 € par part correspondant des reprises de provision et -1,44 € par part au titre de l'indemnité payée imputée sur le poste Autres frais de gestion) contre + 1,35 € par part en 2012,
- des impayés dont l'impact sur le résultat 2013 s'élève à - 2,25 € par part (+ 3,28 € par part de reprises nettes de provisions pour créances douteuses et - 5,53 € par part correspondant à des créances irrécouvrables qui impactent le poste Autres frais de gestion) contre - 4,28 € par part en 2012,
- des charges financières induites par le recours accru au crédit dont l'impact sur le résultat passe de - 2,66 € par part en 2012 à - 4,96 € par part en 2013,

Le résultat courant par part progresse donc de 42,97 € en 2012 à 54,02 € en 2013, soit une augmentation importante de 25,7 % traduisant les efforts de la Société de Gestion à augmenter les revenus locatifs tout en conservant la maîtrise des charges.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2009		EXERCICE 2010		EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	64,04	95,7%	58,85	94,8%	65,72	98,5%	69,06	99,5%	75,13	98,5%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,85	1,3%	0,59	1,0%	0,60	0,9%	0,35	0,5%	0,27	0,4%
Produits divers	2,02	3,0%	0,83	1,3%	0,40	0,6%		0,0%	0,86	1,1%
Produits exceptionnels			1,78	2,9%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTAL DES REVENUS	66,91	100,0%	62,05	100,0%	66,72	100,0%	69,41	100,0%	76,26	100,0%
CHARGES										
Commission de gestion	3,22	4,8%	5,07	8,2%	5,48	8,2%	6,11	8,8%	6,27	8,2%
Autres frais de gestion	6,59	9,8%	6,23	10,0%	10,04	15,0%	6,27	9,0%	12,12	15,9%
Entretien du patrimoine	9,81	14,7%	3,29	5,3%	6,61	9,9%	4,12	5,9%	3,25	4,3%
Charges locatives non récupérées	2,71	4,0%	2,45	4,0%	2,51	3,8%	3,04	4,4%	0,75	1,0%
Sous total CHARGES EXTERNES	22,32	33,4%	17,04	27,5%	24,64	36,9%	19,54	28,2%	22,39	29,4%
Charges financières	0,03	0,0%	0,27	0,4%	1,60	2,4%	2,66	3,8%	4,96	6,5%
Amortissements nets patrimoine autres										
Provisions	-0,37	-0,5%	3,55	5,7%	-0,01	0,0%	4,23	6,1%	-5,10	-6,7%
Sous total CHARGES INTERNES	-0,33	-0,5%	3,82	6,2%	1,59	2,4%	6,90	9,9%	-0,14	-0,2%
TOTAL DES CHARGES	21,99	32,9%	20,85	33,61%	26,23	39,31%	26,44	38,09%	22,25	29,17%
RESULTAT COURANT	44,92	67,1%	41,19	66,39%	40,49	60,69%	42,97	61,91%	54,02	70,83%
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux ⁽²⁾	25,00	37,4%	40,08	64,6%	40,08	60,1%	40,08	57,7%	48,00	62,9%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	24,79	37,0%	39,92	64,34%	39,89	59,79%	39,94	57,54%	47,76	62,63%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	19,92	29,8%	1,11	1,80%	0,41	0,61%	2,89	4,17%	6,02	7,89%
REPORT A NOUVEAU CUMULE ⁽¹⁾	29,72		30,83		30,28		32,98		37,14	

(1) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

(2) Hors distribution exceptionnelle prélevée sur la réserve de plus-value (7,00 € / part en 2013)

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES (1)		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes
		[dont commissions de la Société de Gestion]		
2009	1 049 471 €	360 329 €	[52 715 €]	34,33%
2010	927 989 €	341 760 €	[83 037 €]	36,83%
2011	1 087 522 €	443 778 €	[92 739 €]	40,81%
2012	1 109 984 €	450 131 €	[104 053 €]	40,55%
2013	1 235 095 €	385 993 €	[108 764 €]	31,25%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

A compter de 2009, le pourcentage des charges rapportées aux recettes locatives brutes est notamment impacté à la hausse par les intérêts d'emprunts dus au recours au crédit, lequel génère par ailleurs des revenus locatifs bruts supplémentaires.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

ANNEE	PRIX D'EXECUTION		PRIX ACQUEUREUR		RENTABILITE SUR PRIX D'EXECUTION ⁽⁴⁾		RENTABILITE SUR PRIX ACQUEUREUR ⁽⁴⁾	
	au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier ⁽³⁾	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice	au 1 ^{er} janvier	prix moyen sur l'exercice
2009	654,00 €	618,48 €	709,57 €	671,47 €	3,82%	4,04%	3,52%	3,72%
2010	515,71 €	593,93 €	560,00 €	644,94 €	7,77%	6,75%	7,16%	6,21%
2011	723,00 €	731,17 €	785,09 €	793,96 €	6,37%	6,30%	5,87%	5,80%
2012	770,00 €	784,51 €	836,13 €	851,88 €	6,24%	6,13%	5,75%	5,64%
2013	815,00 €	995,19 €	884,99 €	1 098,31 €	6,75%	5,53%	6,21%	5,01%

(1) Par part de pleine jouissance.

(2) Dernier prix d'exécution connu au 31 décembre N-1 dans le cadre du régime du capital fixe.

(3) Correspond au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de la société de gestion de 3% HT du prix net vendeur.

(4) Dividende (ordinaire + exceptionnel) versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %) ; un dividende exceptionnel de 7,00 € par part a été versé le 13 décembre 2013.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 55,00 € par part ayant pleine jouissance et procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2013 de 5,01 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2012	2013	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin avril
Acompte 2 ^{ème} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin juillet
Acompte 3 ^{ème} trimestre	10,02 €	11,04 €	Fin octobre
Acompte 4 ^{ème} trimestre	10,02 €	14,88 €	Fin janvier
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	8,00 €	7,00 €	15-déc
Dividende annuel par part	48,08 €	55,00 €	
Taux de distribution⁽²⁾	5,64%	5,01%	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;

(2) dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2013 est de 30 jours à date de facture.

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012	Durant l'année N	Total au 31/12/2013
Fonds collectés (1)	3 645 055 €	1 001 000 €	4 646 055 €
+ Cessions d'immeubles (2)	3 140 245 €	2 146 522 €	5 286 767 €
+ Emprunts	1 663 992 €	2 557 651 €	4 221 642 €
- Commission de souscription	- 235 954 €	- 80 080 €	- 316 034 €
- Achat d'immeubles	- 9 564 738 €	- 4 623 999 €	- 14 188 737 €
- Prélèvements sur primes d'émission (3)	- 601 234 €	- 623 677 €	- 1 224 911 €
- Dépôts et cautionnements	- 16 663 €	- 667 €	- 17 330 €
= Sommes restant à investir	- 1 969 298 €	376 751 €	- 1 592 547 €

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait parts...)

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction COB du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.



119 rue de la convention – Paris (15^{ème})

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

<i>En Euros</i>	2013	2012
Résultat de l'exercice	937 208	731 591
Dotations nettes aux provisions	-78 163	57 559
Capacité d'autofinancement	859 044	789 150
Variation du besoin en fond de roulement	4 524	-127 267
Flux net de trésorerie généré par l'activité	863 569	661 883
Achats d'immeubles	-5 152 566	-1 135 515
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	1 861 955	234 406
Autres variations d'immobilisations	5 571	7 168
Flux net de trésorerie lié aux investissements	-3 285 040	-893 941
Collecte nette	1 001 000	0
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-80 080	0
Dividendes versés au cours de l'exercice	-741 079	-686 614
Nouveaux emprunts contractés	2 725 000	555 000
Remboursements d'emprunts	-167 349	-74 117
Variations des dépôts de garantie	50 333	37 065
Autres variations financières	3 964	-242
Flux net de trésorerie lié aux financements	2 791 787	-168 907
Variation de trésorerie	370 316	-400 965
Trésorerie d'ouverture	465 183	866 148
Trésorerie disponible en fin de période	835 499	465 183
Variation de trésorerie	370 316	-400 965



20 rue de Sévigné – Paris (4^{ème})

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE

ETAT ANNEXE RETRAÇANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2013.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert immobilier (BNP Paribas Real Estate), la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état. Au 31 décembre 2013, seules les quatre dernières acquisitions de l'exercice, postérieures au 15 novembre 2013, n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate. Le patrimoine a donc été expertisé à près de 93 % (en valeur vénale).
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

<i>en Euros</i>	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	11 497 376	21 288 000	21 288 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	992 130		1 319 856
- Amortissements	-992 130		
- Dépréciation actifs	0		
- Provision pour gros entretiens	-111 714		
SOUS TOTAL	11 385 663	21 288 000	22 607 856
Agencements	0		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0
Immobilisations financières	17 330	17 330	17 330
Liquidités nettes à investir	-4 351 221	-4 351 221	-4 351 221
SOUS TOTAL	-4 333 891	-4 333 891	-4 333 891
Commission de souscription	232 781		1 589 040
- Amortissements	-232 781		
SOUS TOTAL	0	0	1 589 040
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	7 051 772	16 954 109	19 863 006
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	17 935	17 935	17 935
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2014 du solde du dividende 2013	393,18	945,31	1 107,50
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013	407,93	960,05	1 122,24

L'évolution des valeurs de réalisation et reconstitution par part se présente comme suit :

<i>En euros</i>	31/12/2012	31/12/2013	Δ 2013/2012
	Valeurs après distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	403,23	393,18	-2,49%
Valeur de réalisation / part	910,16	945,31	3,86%
Valeur de reconstitution / part	1 058,94	1 107,50	4,59%
	Valeurs avant distribution en 2014 du solde du dividende 2013		
Valeur comptable / part	413,25	407,93	-1,29%
Valeur de réalisation / part	920,18	960,05	4,33%
Valeur de reconstitution / part	1 068,96	1 122,24	4,98%

FISCALITE 2013 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

- Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	:	80,14 €
- Frais et charges déductibles	:	31,16 €
- Intérêts d'emprunts	:	4,73 €
= Revenus fonciers nets	:	44,25 €
Produits financiers	:	0,29 €
<i>Rappel dividende ordinaire versé</i>	:	48,00 €
<i>Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾</i>	:	7,00 €

⁽¹⁾ prélevé sur la réserve des "plus ou moins values sur cessions d'immeubles"

- Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 58,89 €

REGIME FISCAL

• FISCALITE DES REVENUS

Pour rappel, les associés personnes physiques ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels). A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés en Belgique est également indiquée par la Société de Gestion. Ces revenus ne sont pas directement soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus mais sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition progressif applicable aux revenus du contribuable soumis à l'impôt en France (méthode dite du « taux effectif »). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe.

Les **revenus financiers** sont désormais, sauf exception, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Depuis le 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire (au taux de 24 %), est désormais opéré, outre les prélèvements sociaux (actuellement au taux de 15,5 %), prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

• FISCALITE DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

Pour les cessions d'immeubles intervenant entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel complémentaire de 25 % est appliqué pour la détermination des bases imposables au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

PERSPECTIVES

Malgré un contexte économique toujours difficile, le patrimoine de CIFOcoma résiste bien et génère des revenus qui progressent rapidement grâce à une politique d'investissement active en 2013 et des actions de gestion efficaces visant la relocation ou la vente des actifs vacants.

Le taux d'occupation financier s'est sensiblement amélioré pour atteindre 89,6 % au 31 décembre 2013 et cette progression devrait se poursuivre en 2014 compte tenu de l'effet en année pleine des actions de gestion 2013, malgré des perspectives économiques dégradées.

En 2014, SOFIDY entend poursuivre la politique d'acquisition de commerces de centre-ville avec un recours modéré à l'emprunt dans la mesure où les taux d'intérêts demeurent à un niveau historiquement faibles. Afin de poursuivre la mutualisation de votre SCPI, votre Société de Gestion proposera d'initier en 2014 une nouvelle augmentation de capital mesurée, après concertation avec votre Conseil de Surveillance.

L'année 2014 sera également celle de la mise en conformité de votre SCPI avec la directive AIFM, qui prévoit notamment l'obligation de se doter d'un dépositaire. A ce titre, l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2014 est appelée à approuver une série de modifications statutaires et la désignation de CACEIS en qualité de dépositaire. Ces mesures, ainsi que l'agrément en cours de SOFIDY en qualité de Société de Gestion conforme à la directive AIFM, permettent une mise en conformité de votre SCPI avant la date limite du 22 juillet 2014.

Enfin, à la date de rédaction du présent rapport, nous attirons l'attention des associés sur le projet de loi « Pinel » relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Ce projet de loi, dans sa forme actuelle vise notamment à identifier certains impôts et charges qui pourraient être plus difficilement portés à la charge des locataires. Votre Société de Gestion et l'ASPIM s'emploient à intervenir dans les débats et à limiter les impacts de ce texte s'il venait à être promulgué.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE *Modifications statutaires rendues nécessaires* *par les textes de transposition de la Directive AIFM en Droit français*

QU'EST-CE QUE LA DIRECTIVE « AIFM » (ALTERNATIVE INVESTMENT FUNDS MANAGERS) ?

La crise financière internationale, et des faits marquants comme la faillite de la Banque Lehmann et surtout le scandale « Madoff » (dont les fonds ne disposaient pas véritablement de dépositaire), ont conduit les principales puissances économiques de la planète réunies lors du G20 de Londres en 2009, à renforcer considérablement la mission des Autorités de contrôle.

Dans ce cadre, la Commission et le Parlement de l'Union Européenne ont élaboré la Directive AIFM (Directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) dont l'objectif est de mieux contrôler et gérer les risques financiers et de marché. Cette Directive qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L214-1 du Code Monétaire et Financier.

L'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de la dite ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n°2011/61/UE. Cette ordonnance a été ratifiée par la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises (JO RF du 3 janvier 2014) en son article 25 i). Par ailleurs, les nouvelles dispositions du RGAMF (livre III et IV) ont été homologuées du fait de la publication de l'arrêté ministériel du 11 décembre 2013 (JORF du 20 décembre). Ces textes sont donc en vigueur.

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS EMANANT DE LA DIRECTIVE AIFM QUI VISENT A MIEUX PROTEGER LES EPARGNANTS

- 1) **Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP)**, ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

→ Conséquence pour Cifocoma

Pas de conséquence pour Cifocoma, dans la mesure où SOFIDY a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille GPN°07000042 (« SGP ») le 10 juillet 2007. Son agrément de SGP ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

- 2) **Désignation d'un dépositaire** qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds.

La directive AIFM exige qu'il :

- Garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers
- Suit l'évolution de tous les flux de liquidité
- S'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires
- Contrôle le calcul de la valeur des parts

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et techniques pour mener à bien ce type de mission.

→ Conséquence pour Cifocoma

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Ces frais seront néanmoins modérés suite à la consultation réalisée par SOFIDY auprès des trois principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCVM et d'OPCI. Nos estimations nous conduisent à des frais annuels d'environ 0,059 % de la capitalisation, soit une somme annuelle en régime de croisière estimée à 10 K€ pour une capitalisation de 16.954 K€.

L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Cifocoma.

L'assemblée générale de Cifocoma doit accepter la nomination du dépositaire dans les statuts.

- 3) **Obligation pour la société de gestion de réaliser des reporting** (comptes rendus) plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

→ Conséquence pour Cifocoma

Pas de conséquence pour Cifocoma puisque les missions de reporting seront réalisées par la société de gestion

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS QUI VISENT A SIMPLIFIER ET ALLEGER CERTAINES DES CONTRAINTES QUI PESENT SUR LES SCPI

Conjointement à la transposition en Droit Français de la Directive européenne AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le Code Monétaire et Financier (« COMOFI ») a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement Général de l'AMF, et nous vous communiquons ci-après les principaux changements dont certains issus du COMOFI peuvent nécessiter une mise à jour des statuts de votre SCPI:

Objet social :

- Elargissement de l'objet social des SCPI en l'ouvrant à la détention de parts de SCI et de SCPI et de droits immobiliers accessoires, et à l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction...), sauf disposition contraire.

Cession des actifs :

- Possibilité de céder des actifs après 5 ans de détention au lieu de 6 ans.
- Mise en place d'un ratio permettant de céder des éléments du patrimoine dans le délai de 5 ans, dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI
- Cession des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale, sauf disposition contraire. Les projets de statuts de votre SCPI maintiennent l'autorisation de l'assemblée générale pour les arbitrages et les constitutions de droits réels.

Travaux :

- Autorisation de procéder à tous types de travaux, avec un ratio augmenté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction.

Experts :

- Extension de 4 ans à 5 ans de la mission des experts immobiliers, par ailleurs appelés « experts externes en évaluation »

Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes qui exigent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion, viennent régulariser et encadrer une pratique précédente des sociétés de gestion qui consistait à faire entériner a posteriori toutes une série de rémunérations.

Les statuts intégreront dorénavant l'affichage de toutes les rémunérations, et notamment :

- Affichage d'une commission sur les opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers,
→ *SOFIDY propose de régulariser le principe voté par les assemblées générales des autres SCPI qu'elle gère d'une commission sur arbitrage se montant à 0,75% HT des prix de vente et 5% des plus-values nettes des moins-values comptables réalisées pendant l'exercice. L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI demeure compétente pour fixer le montant de cette rémunération.*
- Affichage d'une commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.
→ *SOFIDY n'entend pas facturer de commission portant sur les travaux*

Information des associés

- Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux Assemblées Générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

Autres :

- Pour les SCPI à capital fixe : Allègement des contraintes lors des augmentations de capital avec la disparition de l'obligation d'investir 75 % de l'augmentation de capital précédente.
- Pour les SCPI à capital variable : Disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires

- Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles des Code Monétaire et Financier suite à leurs modifications.

LES AUTRES MODIFICATIONS STATUTAIRES APPARAISSANT OPPORTUNES

- La mise à jour du statut de SCPI faisant « offre au public » par suite de la publication de l'ordonnance du 22 janvier 2009, (article 1)
- L'allongement de la durée de la société portée de 60 à 99 années (article 5),
- L'alignement du redevable fiscal sur la personne percevant effectivement les revenus (article 9),
- L'insertion d'une clause d'agrément en cas de souscription et de cession, à l'exception des cas de libre cession par un associé à ses ascendants, descendants et conjoints (articles 9 et 11),
- L'élimination du risque statistique de conflit d'intérêt en prévoyant que toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un associé détenant 3% du capital de la SCPI, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation indépendant. (article 16)
- Avis ou accord donné par le Conseil de surveillance sur certaines décisions listées article 19, du fait notamment de l'élargissement de l'objet social, et de l'agrément des nouveaux associés.

Ces nouvelles mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la directive AIFM, et notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (ACTIF)

ACTIF		31 décembre 2013			31-déc-12
		BRUT	Amortissements, provisions	NET	NET
	Associés capital souscrit non appelé				
A	Immobilisations Incorporelles				
C	Frais d'établissement				
T					
I	Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles				
F	Terrains				
I	Constructions locatives	11 767 924	270 547	11 497 376	8 389 687
M	Agencements aménagements	0		0	640 862
M	Immobilisations en cours	0		0	20 600
O	Autres immobilisations corporelles				
B					
I	Immobilisations Financières				
L	Dépôts et cautionnements versés	17 330		17 330	16 663
I	Autres immobilisations financières				
S					
E					
TOTAL		11 785 254	270 547	11 514 706	9 067 812
	Créances				
A	Locataires et comptes rattachés	48 980		48 980	52 398
C	Créances douteuses	211 608	156 313	55 294	60 650
T	Locataires charges à rembourser	193 061		193 061	243 597
I					
F	Créances diverses				
	Créances fiscales et sociales	9 402		9 402	14 413
C	Associés			0	
I	Autres créances	9 186		9 186	8 780
R					
C	Trésorerie				
U	Valeurs mobilières de placement	700 000		700 000	380 313
L	Disponibilités	135 499		135 499	84 870
A					
N	Comptes de régularisation				
T	Charges constatées d'avance	399		399	399
TOTAL		1 308 135	156 313	1 151 822	845 420
	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL		13 093 389	426 861	12 666 528	9 913 232

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

BILAN (PASSIF)

PASSIF		Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
C			
A	Capital social	2 744 055	2 604 825
P	dont versé : 2 604 825		
I			
T	Primes d'émission	1 674 195	812 425
A	Prélèvements sur primes d'émission	-1 224 911	-601 235
U	Réserves réglementées	1 114	1 114
X	Autres réserves	323 885	323 885
	Plus values réalisés sur vente d'immeubles	2 867 349	3 162 566
P	Report à nouveau	561 480	512 250
R			
O	Résultat de l'exercice	937 208	731 591
P	Acompte sur distribution	-832 602	-682 362
R	Résultat de l'exercice n-1		
E	Acompte sur distribution de l'exercice n-1		
TOTAL		7 051 772	6 865 059
	Provisions pour risques et charges	0	65 000
	Provisions pour grosses réparations	111 714	67 931
TOTAL		111 714	132 931
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	4 233 293	1 671 679
	Soldes créditeurs de banque	0	0
D	Dettes financières (dépôts de garantie)	378 006	327 006
E	Dettes d'exploitation		
	Clients créditeurs	40 267	87 583
T	Clients avances sur charges	228 159	282 375
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 710	29 970
T	Dettes fiscales et sociales	42 403	44 639
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	7 864
E	Associés	284 923	193 400
	Créditeurs divers	96 035	
S	Autres dettes diverses	118 985	168 456
	Comptes de régularisation		
	Produits constatés d'avance	52 261	102 270
TOTAL		5 503 042	2 915 242
TOTAL GENERAL		12 666 528	9 913 232

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

ETAT DU PATRIMOINE

<i>en Euros</i>	Exercice N, clos le 31 décembre 2013		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	11 497 376	21 288 000	9 030 549	17 593 000
Immobilisations en cours	0	0	20 600	20 600
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0		
Commissions de souscription		.....		.....
Frais de recherche des immeubles		.....		.....
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		.....		.....
Autres frais d'acquisition des immeubles		.....		.....
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		.....		.....
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 111 714		- 67 931	
Autres provisions pour risques et charges		.....		.....
TOTAL I	= 11 385 663	= 21 288 000	= 8 983 218	= 17 613 600
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	17 330	17 330	16 663	16 663
Créances				
Locataires et comptes rattachés	453 649	453 649	569 904	569 904
Autres créances	18 589	18 589	23 193	23 193
Provisions pour dépréciation des créances	- 156 313	- 156 313	- 213 259	- 213 259
Valeurs de placement et disponibilités				
Certificats de dépôt	700 000	700 000	380 313	380 313
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	135 499	135 499	84 870	84 870
Provisions générales pour risques et charges	- 0	- 0	- 65 000	- 65 000
Dettes				
Dettes financières	- 4 611 298	- 4 611 298	- 1 998 685	- 1 998 685
Dettes d'exploitation	- 720 498	- 720 498	- 645 831	- 645 831
Dettes diverses	- 118 985	- 118 985	- 168 456	- 168 456
TOTAL II	= -4 282 028	= -4 282 028	= -2 016 288	= -2 016 288
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	399	399	399	399
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 52 261	- 52 261	- 102 270	- 102 270
TOTAL III	= -51 862	= -51 862	= -101 871	= -101 871
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 7 051 772	=	= 6 865 059	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		= 16 954 109		= 15 495 441

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>en Euros</i>	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capitaux propres comptables				
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	2 604 825		139 230	2 744 055
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	812 425		861 770	1 674 195
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-601 235		-623 676	-1 224 911
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	1 114			1 114
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 162 566		-295 217	2 867 349
Réserves	323 885			323 885
Report à nouveau	512 250	49 229		561 480
Résultat de l'exercice			937 208	937 208
Acomptes sur distribution			-832 602	-832 602
Résultat de l'exercice n-1	731 591	-731 591		
Acomptes sur distribution n-1	-682 362	682 362		
TOTAL GENERAL	6 865 059	0	186 713	7 051 772

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (hors taxes) en Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 235 095	1 109 984
Charges facturées	127 427	131 092
Taxe locatives facturées	88 471	64 715
Produits annexes	68 393	65 761
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	103 192	12 165
Provisions pour grosses réparations	15 175	17 970
Provisions pour risques et charges	65 000	23 000
Transfert de charges d'exploitation	623 676	117 747
Autres produits	14 947	3
Total des produits d'exploitation	2 341 376	1 542 436
Produits financiers		
Produits financiers	4 767	5 974
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	4 767	5 974
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	0	0
TOTAL DES PRODUITS	2 346 143	1 548 410
Solde débiteur = perte		
Total général	2 346 143	1 548 410

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2013

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (hors taxes)	Exercice N, clos le 31 décembre 2013	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2012
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	215 898	195 806
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 187	52 160
Grosses réparations	15 175	17 970
Autres charges immobilières	12 938	51 822
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	108 764	104 053
Impôts, taxes et versements assimilés	6 738	4 089
Commission de souscription	80 080	0
Frais d'acquisitions	543 596	117 747
Diverses charges d'exploitation	82 664	102 631
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	46 246	84 961
Provisions pour grosses réparations	48 619	40 223
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	95 967	7
Total des charges d'exploitation	1 297 873	771 469
Charges financières		
Charges financières diverses	86 062	45 349
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	86 062	45 349
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	25 000	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	25 000	0
TOTAL DES CHARGES	1 408 935	816 819
Solde créditeur = bénéfice	937 208	731 591
Total général	2 346 143	1 548 410

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Les provisions pour gros travaux et réparations sont dotées tous les ans d'un montant égal à 0,3 % du montant des valeurs réactualisées à 3 % des immeubles.

Un expert immobilier (BNP Paribas Real Estate) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les biens acquis en fin d'exercice et non expertisés sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'achat et expertisés l'exercice suivant. Au 31 décembre 2013, seuls les quatre actifs acquis après le 15 novembre 2013 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation par BNP Paribas Real Estate.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES

- **Immobilisations locatives**

Ce poste comprend le coût des achats d'immeubles (11 767 924 €) nets des amortissements (270 547 €).

- **Immobilisations financières**

Ce poste comprend les fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 17 330 €.

- **Locataires et comptes rattachés**

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 48 980 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 211 608 €, provisionnés à hauteur de 156 313 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT déduction faite des dépôts de garantie HT).
- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 193 061 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 228 159 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- **Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- des créances fiscales, soit 9 402 € correspondant pour l'essentiel à la TVA collectée pour 2 583 €, au crédit de TVA pour 2 012 € et à la TVA sur factures non parvenues à hauteur de 3 953 € et ;
- des autres créances pour 9 186 € correspondant principalement à des refacturations d'assurance pour 1 882 € et à des remboursements en attente de charges de copropriété, de fonds de roulement et de taxe foncière sur l'actif de Vitry (94) vendu en 2012 pour 5 166 €.

- **Valeurs de placement et disponibilités**

La trésorerie en fin d'année, était constituée de :

- Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	700 000 €
- Disponibilités en banque :	135 498 €

- **Dettes**

Dettes financières :	4 611 298 €
- Dettes bancaires :	4 233 293 €
- Dépôts de garantie :	378 006 €

Dettes d'exploitation :	742 247 €
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance)	39 480 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	228 159 €
- Dettes fournisseurs	28 297 €
- Dettes fiscales / TVA	42 403 €
- Comptes courants d'associés (marché secondaire)	3 307 €
- Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	269 931 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	11 685 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures)	118 985 €

- **Prélèvements sur primes d'émission**

Les mouvements sur la prime d'émission sont les suivants :

<i>en Euros</i>	Mouvements en 2013	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	211 190	
Augmentation des primes d'émission	861 770	1 674 195
- Ecart sur remboursements de parts		
- Frais d'acquisition d'immobilisations	- 543 596	
- Commission de souscription	- 80 080	- 1 224 911
Solde de la prime d'émission à fin 2013	449 284	449 284

- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles**

Au 31 décembre 2013, les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 2 867 349 € qui se décomposent comme suit :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012	3 162 566 €
- Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2013	- 169 672 €
- Distribution de réserve décidée par l'assemblée générale ordinaire annuelle	- 125 545 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2013	2 867 349 €

- **Résultat de l'exercice**

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à :	937 208 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- 568 177 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2013, s'est élevé à :	- 264 425 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	104 606 €

- **Etat de l'actif immobilisé**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 301 097	4 623 999	2 157 172	11 767 924
Immobilisations en cours	20 600		20 600	
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	16 663	1 627	960	17 330
	9 338 359	4 625 626	2 178 732	11 785 254

- **Etat des amortissements et provisions**

<i>en Euros</i>	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Agencements	270 547			270 547
Créances				
Créances douteuses	213 259	46 246	103 192	156 313
Provisions				
Pour risques & charges	65 000		65 000	
Pour gros entretiens	67 931	58 957	15 175	111 714
	616 738	105 203	183 367	538 575

Le solde des provisions pour risques et charges constitué au 31 décembre 2012 avait pour objet de couvrir les sorties éventuelles de ressources liées au contentieux avec l'ancienne société de gestion, au titre des frais associés. Au 31 décembre 2013, le litige étant éteint, la provision a été reprise.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

- **Produits**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	1 235 095 €
- les charges et taxes refacturées :	215 898 €
- les produits annexes :	68 393 €
- les autres produits :	14 947 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt :	4 767 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie en attente d'être investie et les produits annexes principalement à des indemnités et droits facturés sur l'exercice.

Les autres produits sont des produits divers de gestion courante correspondent à des soldes présents dans les comptes depuis la reprise en gestion de la SCPI par SOFIDY en 2008 et prescrits au 31 décembre 2013.

- **Charges immobilières**

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires :	215 898 €
- <i>dont charges récupérables :</i>	127 427 €
- <i>dont taxes récupérables :</i>	88 471 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	41 187 €
- les gros travaux et réparations :	15 175 €
- le poste « autres charges immobilières » :	12 938 €
- <i>dont taxes non récupérables :</i>	11 449 €

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti et plus rarement la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par CIFOCOMA ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la SCPI est assujettie à la nouvelle CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5% de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans (par tranches progressives de 10 %) et s'établit à 272 € au titre de 2013, somme qui bénéficie d'un dégrèvement à 25 % au titre de la 4^{ème} année d'application.

- **Charges d'exploitation de la Société**

Conformément à la résolution de la dernière assemblée générale, 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2013 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 108 764 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2013 à :

- frais de souscription :	80 080 €
- frais d'achat du patrimoine :	543 596 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 82 664 €, sont constituées notamment de :

- frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate :	13 956 €
- frais d'actes et de contentieux :	18 442 €
- honoraires des Commissaires aux Comptes	16 234 €
- honoraires divers :	14 509 €
- frais postaux :	7 146 €
- autres frais bancaires :	2 640 €
- jetons de présence :	2 300 €
- concours divers :	2 300 €

- **Dotations aux amortissements et provisions**

Les mouvements de dotations/reprises sur provisions au titre de l'exercice sont les suivants :

- les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à 46 246 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 103 192 € ; ces reprises viennent en partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice pour 95 967 € (voir ci-après).
- les dotations pour grosses réparations s'élèvent à 48 619 € à mettre en regard des reprises effectuées pour 15 175 €,
- une reprise sur provisions pour risques et charges de 65 000 € a été constatée en 2013 suite au règlement du litige avec l'ancienne Société de Gestion pour laquelle la SCPI a été condamnée à verser une indemnité de 25 000 €. (Cf. paragraphe Etat des amortissements et provisions et Résultat exceptionnel)

- **Autres charges**

Ce poste s'élève à 95 967 € et correspond principalement aux pertes constatées sur créances irrécouvrables.

- **Résultat exceptionnel**

La charge exceptionnelle de 25 000 € correspond à l'indemnité versée par la SCPI à son ancienne Société de Gestion UFFI REAM suite au jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de Nanterre le 24 janvier 2013. (Cf. rapport de gestion dans le paragraphe Litiges).

D – AUTRES INFORMATIONS

- **Engagements hors bilan**

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la HSBC, la BRED, la Société Générale et le Crédit du Nord, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de deniers) sur les biens financés. Au 31 décembre 2013, l'ensemble des biens immobiliers acquis depuis 2009 sont grevés d'une hypothèque ou d'un privilège prêteur de deniers, à l'exception des actifs situés, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10^{ème}), rue de la porte Lucas et rue Flodoard à Epernay (51).

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, CIFOcoma est parfois bénéficiaire de cautions bancaires.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

en Euros	Au 31 décembre 2013			Au 31 décembre 2012		
	Prix d'achat et agencements hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais ⁽¹⁾	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Commerces de centre-ville	11 016 382	20 423 000	9 406 618	6 690 282	14 171 000	7 480 718
Bureaux	751 542	865 000	113 458	2 610 815	3 422 000	811 185
TOTAL	11 767 924	21 288 000	9 520 076	9 301 097	17 593 000	8 291 903

(1) les frais d'acquisition sont indiqués dans le tableau du patrimoine

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type ⁽²⁾	Surface m ² ⁽¹⁾	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VAIRES SUR MARNE	77360	C.C parc de l'Aulnay	Nerm Selari Pharmacie Oriol	CCV	77 101 32	23/07/68	26 225,89	190,90	26 416,79
PARIS	75020	196 rue Belleville	Exalta	CCV	78	22/12/69	25 822,69	2 287,90	28 110,59
FLEURY LES AUBRAIS	45400	quartier de Lamballe	Banque Populaire 1 CIFTCI Chausson Jean Banque Populaire 2 S.A.R.L. Staney 27 Santoire Jacques	CCV	66 66 66 72 66 122	31/12/69	73 960,48	4 235,55	78 196,03
AULNAY SOUS BOIS	93600	19-21 rue Jacques Duclos	SARL Istanbul SARL Istanbul	CCV	40 37	01/07/74	32 211,26	11 694,64 9 484,92	43 905,90 9 484,92
PARIS	75005	23 rue Daubenton	Forever Living	CCV	330	01/07/77	232 103,63	3 981,46	236 085,09
PARIS	75015	119 rue Convention	Paris Discount EUR	CCV	99	05/04/76	73 175,53	12 457,30	85 632,83
MONTREUIL	93100	Croix de Chavaux	APEI	CCV	98	23/09/76	42 685,72	7 588,46	50 274,18
PARIS	75012	2 place d'Aligre	Le Marché COTTE SAS	CCV	440	29/09/76	256 114,35	5 030,81	261 145,16
BLANQUEFORT	33290	C.C de la Renney	Surain Sylvie	CCV	82	14/10/76	28 700,36	766,62	29 466,98
LA CELLE SAINT CLOUD	78170	résidence Lamartine	Nixha	CCV	127	02/06/77	39 538,22	1 084,47	40 622,69
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	25 rue de Pologne	Tan	CCV	107	20/01/77	82 664,54	10 345,30	93 009,84
CLERMONT FERRAND	63000	C.C Clermont Ferrand croix Neyart	BD Parfums Beauté	CCV	171	30/03/77	89 207,77	2 356,43	91 564,20
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	45380	19 route de Blois RN 152	Libre Dabout Claudine	CCV	30 21	27/07/84	41 923,48		41 923,48
PARIS	75014	16 boulevard du Montparnasse	Tratoria Napoletana	CCV	51	25/01/85	129 147,03	26 754,80	155 901,83
SAINTE LO	50000	C.C Intermarché	International Musique International Musique Bidot	CCV	46 51 77	19/06/85	168 810,57	4 268,57	173 079,14
PARIS	75002	51 rue Montmartre	Beggon	CCV	83	31/05/85	173 595,39	35 368,17	208 963,56
ORVAULT	44700	36 rue Jules Vernes	ICF ATLANTIQUE - AFLO Libre	BUR	98 271	31/05/85	251 541,67	5 793,06	257 334,73
SAINTE DENIS	93200	44 rue de la République	Fontaine Service	CCV	17	17/10/88	67 687,36		67 687,36
SAINTE GERMAIN EN LAYE	78100	175 rue du Président Roosevelt	ABC Langues	CCV	60	23/02/89	58 692,87	12 455,08	71 147,95
LE CHESNAY	78150	52 rue de Glatigny	Ecole de conduite	CCV	48	14/09/89	121 959,21		121 959,21

Ville	CP	Adresse	Locataires	Type ⁽²⁾	Surface m ² ⁽¹⁾	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75006	151 rue de Rennes	Dyr	CCV	49	30/12/93	65 568,30	13 110,62	78 678,92
PARIS	75004	38 rue Saint Antoine	Chaussures Flirt	CCV	46	30/09/94	171 651,06	31 709,40	203 360,46
PARIS	75004	42 rue Saint Antoine	Sauver le Monde des Hommes	CCV	49	30/09/94	169 285,86	31 709,40	200 995,26
PARIS	75004	20 rue de Sevigné	Losco	CCV	31	26/01/99	185 976,21	17 302,96	203 279,17
PARIS	75016	128 avenue Mozart	Gandois Michot Immobilier	CCV	72	02/02/99	270 127,31	21 952,66	292 079,97
PARIS	75001	24 rue Croix des Petits Champs	VDL	CCV	37	20/04/00	199 047,12	12 911,67	211 958,79
LYON	69007	70 avenue Jean Jaurès	GMF Assurances	CCV	124	12/11/09	350 000,00	38 307,10	388 307,10
PARIS	75010	201 rue du Faubourg Saint Martin	Bouygues Telecom	CCV	61	01/12/10	520 000,00	32 584,39	552 584,39
EPERNAY	51200	17-19 rue de la Porte Lucas	Hans Anders	CCV	121	21/01/11	400 000,00	44 860,67	444 860,67
EPERNAY	51200	5 rue Floboard	Le Moine Vignerons	CCV	58	21/01/11	160 000,00	20 821,73	180 821,73
PARIS	75006	137 rue de Sèvres	Cantilène Gestion	CCV	52	29/03/11	410 000,00	43 156,42	453 156,42
PARIS	75003	93 rue Beaubourg	T.O Soleil Bagages	CCV	54	29/03/11	296 500,00	31 209,46	327 709,46
BLAYE	33390	2 cours du Mal de Lattre de Tassigny	Pharmacie de la Citadelle	CCV	164	30/05/11	285 000,00	29 149,76	314 149,76
EPERNAY	51200	36 place des Arcades	Libre Cotton's LTD	CCV	78 72	24/06/11	320 000,00	39 970,21	359 970,21
VICHY	03200	27 rue de Paris	Harmonie Auvergne Mutuelle	CCV	131	14/10/11	140 000,00	22 012,07	162 012,07
PARIS	75019	11-17 rue Ribière	Melissa SARL	CCV	68	13/12/11	195 000,00	23 913,53	218 913,53
PARIS	75009	23 Rue de Maubeuge	LINA SARL M. CORREIA	CCV CCV	76 45	19/09/12 19/09/12	505 001,00	65 652,37	570 653,37
PARIS	75002	47/49 Rue d'Aboukir	Nathi	CCV	97	19/09/12	485 000,00	56 895,73	541 895,73
FREJUS	83600	758 Av Mal de Lattre de Tassigny 758 Av Mal de Lattre de Tassigny	M & Mme MARIOTTINI (Caviste) COURET Cédric (Coiffure)	CCV CCV	53 62	08/03/13 08/03/13	269 000,00	31 850,00	300 850,00
LILLE	59000	159 Rue Gambetta	SARL AIDA	CCV	64	03/04/13	270 000,00	32 700,00	302 700,00
DOMENE	38420	2 Rue Marius Charles	Pharmacie des Charmettes	CCV	122	23/04/13	260 000,00	29 019,23	289 019,23
PARIS 09	75009	23 Rue de Maubeuge	SARL Alea Jacta Est	CCV	24	31/05/13	134 999,00	19 540,43	154 539,43
ANGERS	49000	19-21 Bld carnot	Sci du crédit coopératif	BUR	405	18/06/13	500 000,00	59 487,27	559 487,27
FREJUS	83600	473 Bld d'Alger	GIRCO	CCV	141	26/06/13	580 000,00	72 618,00	652 618,00
PARIS	75017	95 Avenue de Villiers	Carré Sol	CCV	97	28/06/13	810 000,00	68 963,49	878 963,49
PARIS	75009	58 Rue Richer	Mme Consolata Ipayya Nzoko	CCV	24	26/09/13	220 000,00	26 083,93	246 083,93
PARIS	75002	8-10 Rue Saint Marc	SARL Egji	CCV	89	28/11/13	645 000,00	77 134,00	722 134,00
FREJUS	83600	45 Avenue Jean Jaurès	SARL Vap'O Var	CCV	107	13/12/13	245 000,00	39 000,00	284 000,00
NANTES	44000	2 Rue d'Erlon/4 Place Ste Elisabeth	SARL Le Rince Cochon	CCV	68	26/12/13	220 000,00	29 450,00	249 450,00
PARIS	75010	48 Rue René Boulanger	Star'ELLE	CCV	76	27/12/13	470 000,00	57 750,00	527 750,00
TOTAL					5 946		11 767 924	1 276 971	13 044 895

(1) Il est à noter que les surfaces indiquées sont les surfaces mentionnées dans les actes authentiques et notamment celles de la Loi Carrez depuis le 18/12/1996. Elles peuvent donc être différentes de celles indiquées dans les baux ou sur les plans, obéissant à des référentiels différents (surfaces utiles, surfaces pondérées, SHOB, SHON, ...).

(2) CCV= Commerce de centre-ville ; BUR= bureaux ;

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport à l'Assemblée générale mixte appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, mais aussi sur les modifications statutaires et la désignation d'un dépositaire, en conséquence de l'ordonnance 2013_676 du 25 juillet 2013, ratifiée le 2 janvier 2014.

1 – Déroulement de l'exercice 2013 :

Selon les dispositions légales et les statuts de CIFOCOMA, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2013.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises les 5 mars 2013, 4 juin 2013, 10 octobre et 27 février 2014, afin d'examiner la situation, la gestion et les comptes de l'exercice 2013.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative, la gestion des immeubles, ainsi que sur les comptes 2013 et perspectives envisageables pour 2014.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à saluer la qualité et l'importance du travail accompli par la Société de Gestion, ce que nous avons déjà souligné lors de nos chroniques dans le bulletin trimestriel d'information.

Les comptes de la SCPI CIFOCOMA qui vous sont présentés pour cet exercice 2013, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance et nous avons recueilli les réponses satisfaisantes aux questions posées. En conséquence le Conseil les approuve sans réserve.

Comptes 2013 :

Le résultat net 2013 progresse par rapport à l'exercice 2012, passant de 731 591 € à 937 208 K€, soit une hausse de 28,1 %. Il bénéficie des actions de gestion qui ont participé à la hausse du taux d'occupation (relocation et arbitrage des vacants) et de l'impact des acquisitions de 2013. Il bénéficie également de la maîtrise des charges d'exploitation. Le montant total des prêts en cours au 31 décembre 2013 s'élève à 4 221 642 €.

Hausse du dividende ordinaire et distribution d'un dividende exceptionnel :

Le dividende annuel ordinaire 2013 progresse à 48,00 € par part, soit un montant de 832 602 € qui a été réparti entre les associés. Au 31 décembre 2013, votre SCPI dispose d'un report à nouveau confortable de 666 086 €, en hausse de 104 606 € par rapport à l'exercice précédent. En outre, un dividende exceptionnel de 7,00 € par part, soit un montant global de 125 545 € a été distribué par prélèvement sur les réserves de plus-values sur cessions d'immeubles.

Les contentieux avec l'ancienne Société de Gestion et l'immeuble du quai de Jaÿr :

Les contentieux avec l'ancienne Société de Gestion UFFI REAM sont éteints depuis le début 2013, suite au jugement rendu le 24 janvier 2013 par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre, qui a débouté les parties de leurs demandes respectives. L'immeuble du quai de Jaÿr à Lyon (69) a été cédé le 21 février 2013 et ne pèse donc plus sur le taux d'occupation. Notre Société de Gestion actuelle s'est donc employée en 2013 à réinvestir rapidement les sommes générées par cette vente grâce à une politique d'investissement dynamique et sélective malgré les difficultés actuelles du marché.

Conformément à ses engagements SOFIDY a pris les dispositions requises pour préserver, développer votre épargne, procéder aux arbitrages qui sont nécessaires et veiller à une juste répartition des fonds entre investissement et distribution.

Nous exprimons ainsi notre satisfaction à la société SOFIDY pour les engagements prudents qu'elle prend et qu'elle développe pour défendre nos intérêts, dans un contexte économique tendu.

En conséquence, lors de l'Assemblée Générale 2014, nous vous proposons de renouveler son mandat de gestion au titre de l'année 2015 et de renouveler votre confiance tant à la Société de Gestion qu'au Conseil de Surveillance.

Nous attirons également votre attention sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 (anciennement L.214-76) du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du commissaire aux comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

Le mandat d'un Conseiller arrive à échéance. Il s'agit de Monsieur Louis REYNAL de SAINT MICHEL, qui se représente à vos suffrages et qui a très positivement contribué aux travaux du Conseil. D'autres candidats sollicitent également vos suffrages pour le poste à pourvoir. Sera élu le candidat qui recueillera le plus de suffrages positifs.

2 - Instauration de l'obligation d'un dépositaire et désignation de ce dernier :

Nous ne pensons pas utile de revenir ici sur la transposition en droit français de la directive européenne n° 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite AIFM) puisque le Conseil vous a alertés de manière complète et en temps utile.

En dépit des recommandations des épargnants, cette mesure a été adoptée par le Gouvernement et ratifiée par le Parlement. Elle est donc devenue la loi et s'impose à notre SCPI comme à toute autre.

La disposition étant analysée comme aussi inutile que coûteuse, le Conseil a recommandé de comparer les offres reçues à celles dont il a eu connaissance ailleurs et de retenir la moins disante.

Il est stupéfiant qu'il se soit avéré impossible, à ce jour, de disposer d'une convention (contrat) de dépositaire agréée par l'Autorité des marchés financiers qui est pourtant, avec l'organisation professionnelle des sociétés de gestion (ASPIM) à l'origine de cette évolution inappropriée.

3 – Modifications statutaires liées aux autres dispositions de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013 (ratifiée le 2 janvier 2014).

Cette ordonnance, devait se limiter au départ à transposer en droit français la directive européenne évoquée en 2 ci-dessus. Sous l'impulsion de l'ASPIM (encore elle !), cette ordonnance a dévoyé l'impératif européen d'origine, pour modifier profondément sous forme « d'exigences nationales » le Code monétaire et financier (Comofi) applicable aux SCPI, dans un sens souvent très défavorable aux épargnants.

Néanmoins, si la nouvelle loi n'exige plus certaines protections, ***elle ne les interdit pas***, et **votre Conseil s'est attaché à ce que les statuts de CIFOcoma viennent pallier les carences de la nouvelle loi.**

La discussion est technique et l'objet du présent rapport n'est pas de l'épuiser. Le débat d'Assemblée Générale pourra être l'occasion d'en préciser les détails.

Le site de l'association APPSCPI à laquelle CIFOcoma adhère – www.appscpi.org - fournira toutes informations à qui voudra bien le visiter pour approfondir la question.

Nous ne prendrons ici qu'un exemple essentiel :

Le nouvel article de loi L.214-101 ne reprend pas la première phrase de l'ancien article L.214-72 qu'il remplace :

« Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés ». (*)

La nouvelle loi ouvre les patrimoines à la détention de biens immobiliers détenus indirectement, (par structure juridique interposée).

S'il s'agit de détention contrôlée (la SCPI dispose du pouvoir de contrôle), la SCPI peut comporter jusqu'à 100% d'immobilier indirect !

S'il s'agit de détention incontrôlée (la SCPI n'a plus de pouvoir sur les décisions), la limite est de 10% de son patrimoine, (ce qui est beaucoup pour une fraction qu'on ne contrôle pas).

Chacune de ces deux catégories peut comporter des SCPI et dans ce cas l'empilage des frais est alors aisé à imaginer, tout comme les bénéficiaires à identifier.

Il est très important de noter que s'agissant d'immobilier indirect, AUCUNE DUREE MINIMALE de détention n'est exigée. (Elle a été ramenée de 6 à 5 ans au minimum s'agissant de l'immobilier détenu directement).
Pourtant, de nouvelles commissions sont autorisées, notamment sur les « rotations » (vente/réemploi) d'éléments du patrimoine, immobilier indirect compris, mais heureusement non obligatoires !
On réalise alors le danger constitué par la suppression rappelée ci-dessus (*) si les statuts ne viennent pas rectifier cette carence : la rotation immobilière sans frein et l'inflation des frais.

Auparavant, l'usage était que l'AG délivre une autorisation valable un an (entre deux AG) « dans les limite des dispositions règlementaires » (limité à 15% de la valeur d'expertise du patrimoine).

Dans les SCPI les mieux tenues, telles que CIFOCOMA, cette autorisation générale est placée sous le contrôle du Conseil de surveillance, au cas par cas.

Revenons à notre exemple, si la SCPI dispose de la protection statutaire et si la société de gestion n'accomplit pas d'acte favorable aux épargnants, (ou enfreint les recommandations du Conseil de surveillance en la matière) il est possible de ne pas renouveler l'autorisation de gestion pour l'avenir et d'invoquer la responsabilité de la société de gestion pour le passé.

Si la SCPI ne dispose pas de la protection, ses associés sont définitivement désarmés (s'agissant de l'immobilier indirect, un véritable boursicotage peut être organisé en dehors de tout contrôle avec une véritable hémorragie de frais, charges et commissions).

Une SCPI ne disposant pas de la protection, (par la voie statutaire, puisque la loi ne protège plus), devient donc très dangereuse. C'est ce que le Conseil recommande d'éviter à tout prix.

Nous indiquons aussi qu'il a été nécessaire de préciser les capacités du Conseil de surveillance : c'est essentiellement le but de la nouvelle rédaction de l'article 19 des statuts.

Enfin, il a fallu protéger CIFOCOMA des intrusions intempestives. La clause d'agrément, impliquant l'accord du Conseil, y pourvoit.

Le rapport de la société de gestion évoque une « modeste » augmentation de capital mais les associés de CIFOCOMA doivent savoir qu'aucune décision n'est prise à ce jour quant à son éventuel lancement.

Le Conseil de surveillance tient à remercier par avance les associés de CIFOCOMA de bien vouloir assurer une participation importante à la prochaine Assemblée Générale qui doit prendre autant de décisions majeures.

Le Conseil remercie également SOFIDY pour sa compréhension dans l'élaboration des nouvelles dispositions de fonctionnement qui nous lient.

Dans ce cadre, le Conseil de surveillance recommande aux associés d'adopter les résolutions qui leurs sont présentées.

Excellente Assemblée.

Charles Coulon
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2013)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA S.C.P.I, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 4 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 société à la fin de cet exercice.

2- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

Le paragraphe 4 de la note « A- Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire.

Dans le cadre de notre appréciation de règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Estimations comptables :

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2013 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes concernant les perspectives économiques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations 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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 20 mars 2014

**Le Commissaire aux Comptes
Cabinet François PROVENCHERE**

François PROVENCHERE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2013)

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code Monétaire et Financier.

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 avisées 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 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Conventions autorisées au cours de l'exercice 2013

1) Commission de gestion

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2012 qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

- 8,85% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'est élevée à **108 764,45 € HT**.

2) Commission de souscription

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2012, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion de :

- 8 % HT du montant du nominal des capitaux collectés, inclus les primes d'émission, lors des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'est élevée à **80 080 € HT**.

3) Commissions de cession de parts

Conformément à la dixième résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2012, qui a renouvelé son mandat, la Société de gestion SOFIDY est rémunérée de ses fonctions, moyennant une commission, à la charge de l'acquéreur.

Paris, le 20 mars 2014

Cabinet François PROVENCHERE
Commissaire aux Comptes

François PROVENCHERE

PROJETS DE RESOLUTIONS

SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2013, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2013 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice 2013	937 207,97 €
- report à nouveau des exercices antérieurs	<u>561 479,65 €</u>
Total Bénéfice distribuable	1 498 687,62 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés sous forme de quatre acomptes aux associés, pour 832 602,08 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 666 085,54 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 48,00 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 125 545,00 € prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 13 décembre 2013 sous forme d'un versement de 7,00 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 4 juin 2013 en sa quatorzième résolution.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 393,18 € par part.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 945,31 € par part.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle figure dans l'état annexe au rapport de gestion, soit 1 107,50 € par part.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate, dans le cadre de l'autorisation donnée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 4 juin 2013, la cession intervenue en 2013 de :

- la quote-part indivise de CIFOCOMA dans l'actif du quai de Jaÿr à Lyon (69), pour un prix net vendeur de 2 100 000 € et une moins-value nette de fiscalité de 206 362 €,
- l'actif de la place du marché à Nanterre (92), pour un prix net vendeur de 90 000 € et une plus-value nette de fiscalité de 29 016 €,
- places de parking de la copropriété du quartier Lamballe à Fleury-Les-Aubrais (45), pour un prix net vendeur de 7 674 € et une plus-value nette de fiscalité de 7 674 €.

Pour chacune des cessions intervenues en 2013, l'Assemblée Générale décide d'inscrire en réserve la moins-value nette réalisée soit un montant global de 169 671,69 €.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de SOFIDY en qualité de Société de Gestion pour toute la durée de l'exercice 2015 et sa rémunération au titre dudit exercice selon les modalités suivantes :

1) *Commission de gestion :*

Au titre de la gestion de la SCPI, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8,85 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

2) *Commission de souscription :*

Au titre de la recherche de souscriptions et de la réalisation des projets d'investissement, SOFIDY percevra une rémunération égale à 8 % HT des capitaux collectés, primes d'émissions incluses, lors des augmentations de capital.

3) *Commission de cession de parts :*

- au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, SOFIDY percevra une rémunération égale à 3 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.
- SOFIDY percevra une rémunération forfaitaire de 77,00 euros HT, au titre des frais de dossier lors du traitement des successions – donations.
- SOFIDY percevra un droit fixe de 7,62 euros HT, quel que soit le nombre de parts cédées, pour la cession directe de parts entre associés.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont à la charge de l'acquéreur.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la législation et la réglementation sur les SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, après avoir recueilli un avis favorable du Conseil de Surveillance, à contracter au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires ou à procéder à des acquisitions payables à terme, dans des limites telles qu'à tout moment le montant total des dettes financières en résultant ne dépasse pas 7 000 000 €. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes constatées à la fin du trimestre précédent la distribution.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 2 300 € pour l'année 2014, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Louis REYNAL de SAINT MICHEL,

Il sollicite le renouvellement de son mandat.

Vu les candidatures exprimées et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures :

- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur Laurent LESDOS,
- Monsieur Louis REYNAL DE SAINT MICHEL,

L'Assemblée Générale nomme le candidat suivant, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

-

son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, désigne la société CACEIS Bank France en qualité de depositaire de la SCPI CIFOCOMA.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, après avoir été informée des modifications résultant de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013, concernant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, approuve les modifications statutaires proposées, et adopte les nouveaux statuts, tels qu'ils lui sont présentés, dans le tableau ci-dessous.

En jaune les modifications résultant de l'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013

En gris les modifications résultant des modifications opportunes

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Commentaires
<p style="text-align: center;"><u>I – FORME – OBJET –</u> <u>DENOMINATION – SIEGE -</u> <u>DUREE</u></p> <p>Article 1 - FORME La société est une société civile à capital fixe, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les textes subséquents et par les présents statuts.</p> <p>ARTICLE 2 – OBJET La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.</p>	<p style="text-align: center;"><u>I – FORME – OBJET –</u> <u>DENOMINATION – SIEGE -</u> <u>DUREE</u></p> <p>Article 1 - FORME La société est une société civile de placement immobilier à capital fixe, faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R 214-130 à R 214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les textes subséquents et par les présents statuts. Dans la suite des articles ci-après, les termes « COMOFI » et « le RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La société » désignera la SCPI.</p> <p>ARTICLE 2 – OBJET La société a pour objet : l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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.</p>	<p>Ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 relative à l'appel public à l'épargne</p> <p>Re-numérotation des articles du COMOFI</p> <p>Article L214-114 du COMOFI</p>

<p>ARTICLE 3 – DENOMINATION La société prend la dénomination : « Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat »</p> <p>ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL Le Siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303, square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.</p> <p>ARTICLE 5 – DUREE La durée de la Société est fixée à soixante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus par les présents statuts.</p> <p><u>II – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES</u></p> <p>ARTICLE 6 - APPORTS Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-63 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-57 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL I) Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier d'euro supérieur, soit 153 euros par part. Le montant du capital social ressortait à la somme de 2 507 364 euros, divisé en 16 388 parts sociales de 153 euros chacune de nominal. Aux termes d'une décision du 31 décembre 2010, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital autorisée par assemblée générale mixte du 8 juin</p>	<p>Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, 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.</p> <p>ARTICLE 3 – DENOMINATION La société prend la dénomination : « Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat » avec pour sigle « CIFOcoma »</p> <p>ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL Le Siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303, square des Champs Elysées. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.</p> <p>ARTICLE 5 – DUREE La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus par les présents statuts.</p> <p><u>II – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES</u></p> <p>ARTICLE 6 - APPORTS Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-91 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL I) Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier d'euro supérieur, soit 153 euros par part. Le montant du capital social ressortait à la somme de 2 507 364 euros, divisé en 16 388 parts sociales de 153 euros chacune de nominal. Aux termes d'une décision du 31 décembre 2010, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital autorisée par assemblée générale mixte du 8 juin</p>	<p>Renumérotation des articles du COMOFI</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p>
--	---	---

<p>2010, ouverte le 19 novembre 2010 et clôturée le 27 décembre 2010, le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Deux millions six cent quatre mille huit cent vingt-cinq (2 604 825) euros. Il est divisé en Dix-sept mille vingt-cinq (17 025) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>Aux termes d'une décision du 22 juillet 2013, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 139.230 €, ouverte le 15 mai 2013 et clôturée par anticipation le 22 juillet 2013 ; le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Deux millions sept cent quarante-quatre mille et cinquante-cinq (2.744.055 €) euros. Il est divisé en Dix-sept mille neuf cent trente-cinq (17 935) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>II) Le capital social pourra être porté, par tranches successives, à sept millions six cent cinquante mille euros, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur. Ces parts seront émises, suivant décision de la Société de Gestion, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission. Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 11 ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital, mais ils disposeront d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de leurs parts, à charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription.</p> <p>Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article ; - De clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis ; - De constater les augmentations de capital en leur nom, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler 	<p>2010, ouverte le 19 novembre 2010 et clôturée le 27 décembre 2010, le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Deux millions six cent quatre mille huit cent vingt-cinq (2 604 825) euros. Il est divisé en Dix-sept mille vingt-cinq (17 025) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>Aux termes d'une décision du 22 juillet 2013, la Société de Gestion a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 139.230 €, ouverte le 15 mai 2013 et clôturée par anticipation le 22 juillet 2013 ; le montant du capital social ressort en conséquence à la somme de Deux millions sept cent quarante-quatre mille et cinquante-cinq (2.744.055 €) euros. Il est divisé en Dix-sept mille neuf cent trente-cinq (17 935) parts sociales d'une valeur nominale de 153 euros chacune.</p> <p>II) Le capital social pourra être porté, par tranches successives, à sept millions six cent cinquante mille euros, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur. Ces parts seront émises, suivant décision de la Société de Gestion, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission. Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 11 ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital, mais ils disposeront d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de leurs parts, à charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription.</p> <p>Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article ; - De clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis ; - De constater les augmentations de capital en leur nom, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler 	
--	---	--

<p>les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale.</p> <p>III) Le capital peut, à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.</p> <p>ARTICLE 8 – REEVALUATION Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux. Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes. Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.</p> <p>ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties. Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires 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 autres associés. Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à</p>	<p>les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale.</p> <p>III) Le capital peut, à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.</p> <p>ARTICLE 8 – REEVALUATION Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux. Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes. Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.</p> <p>ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties. Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires 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 autres associés. Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à</p>	
--	--	--

<p>faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES I. - Chaque part sociale donne un droit égal, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. II. - La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la</p>	<p>faire à l'usufruitier qui est seul habilité pour voter valablement aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. De ce fait, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier</p> <p><u>Agrément du nantissement</u> Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.</p> <p><u>Agrément des nouveaux associés</u> La souscription au capital par des non associés, et la cession de parts sociales à des tiers non associés, (hors le cas de libre cession par un associé à ses descendants, ascendants, et conjoints), est soumise à l'agrément de la Société. Par délégation de la Société, l'agrément sera délivré par la Société de gestion. Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'accord préalable du Conseil de surveillance conformément aux dispositions figurant à l'article 19 des statuts</p> <p>ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES I. - Chaque part sociale donne un droit égal, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale. Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. II. - La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la</p>	<p>Alignement du redevable fiscal sur la personne percevant effectivement les revenus</p> <p>Ajout d'un titre au paragraphe</p> <p>Nouveau paragraphe Agrément</p>
--	--	--

<p>Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.</p> <p>La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.</p> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.</p> <p>ARTICLE 11 – CESSIION DES PARTS</p> <p>1. - Modalités de cession avec intervention de la Société de Gestion</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen indiqué dans la note d'information. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, la réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.</p> <p>L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.</p> <p>Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et</p>	<p>Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.</p> <p>La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.</p> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.</p> <p>ARTICLE 11 – CESSIION DES PARTS</p> <p>1. - Modalités de cession avec intervention de la Société de Gestion</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen indiqué dans la note d'information. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, un agrément du cessionnaire non associé est donné dans les conditions de l'article 9 des statuts. La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.</p> <p>Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et</p>	<p>Référence aux conditions de l'agrément mentionné article 9</p>
--	---	---

<p>toutes autres mesures appropriées.</p> <p>2. – Modalités de cession sans intervention de la Société de Gestion Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société.</p> <p>A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.</p> <p>Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois de sa décision de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>3. – Transmission par décès En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.</p> <p>A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.</p> <p>L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.</p>	<p>toutes autres mesures appropriées.</p> <p>2. – Modalités de cession sans intervention de la Société de Gestion Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers non associés qu'avec l'agrément donné dans les conditions de l'article 9 des statuts.</p> <p>A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.</p> <p>Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois de sa décision de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>3. – Transmission par décès En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.</p> <p>A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.</p> <p>L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.</p>	<p>Référence aux conditions de l'agrément mentionné article 9</p>
---	---	---

<p style="text-align: center;">III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</p> <p>ARTICLE 12 – SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l’Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée par l’Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l’année N pour la durée de l’exercice social suivant, soit l’année N+1.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa déconfiture, sa liquidation judiciaire, sa démission.</p> <p>La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l’Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.</p> <p>La cessation des fonctions de la Société de Gestion n’entraîne pas la dissolution de la Société.</p> <p>II. – Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de SCPI ou de portefeuille, agréée par l’AMF, sera désignée par l’Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.</p> <p>Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. Au cas où elle, serait dans l’incapacité juridique ou matérielle d’assurer l’administration de la société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire ad hoc, chargé de convoquer une Assemblée Générale des associés dans les plus brefs délais. L’assemblée révoquera la société de gestion défaillante et nommera une société de gestion agréée par l’AMF pour gérer des SCPI.</p> <p>ARTICLE 13 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société de Gestion est chargée d’établir les programmes d’investissement, d’en assurer la réalisation, de réaliser les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l’acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu’il est dit au paragraphe I de l’Article 15 ci-après.</p> <p>II. – La Société de Gestion administre les biens de la Société sous la surveillance du Conseil de Surveillance</p>	<p style="text-align: center;">III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</p> <p>ARTICLE 12 – SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l’Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée par l’Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l’année N pour la durée de l’exercice social suivant, soit l’année N+1.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa déconfiture, sa liquidation judiciaire, sa démission.</p> <p>La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l’Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.</p> <p>La cessation des fonctions de la Société de Gestion n’entraîne pas la dissolution de la Société.</p> <p>II. – Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de SCPI ou de portefeuille, agréée par l’AMF, sera désignée par l’Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.</p> <p>Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. Au cas où elle, serait dans l’incapacité juridique ou matérielle d’assurer l’administration de la société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire ad hoc, chargé de convoquer une Assemblée Générale des associés dans les plus brefs délais. L’assemblée révoquera la société de gestion défaillante et nommera une société de gestion agréée par l’AMF pour gérer des SCPI.</p> <p>ARTICLE 13 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>I. - La Société de Gestion est chargée d’établir les programmes d’investissement, d’en assurer la réalisation, de réaliser les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l’acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu’il est dit au paragraphe I de l’Article 15 ci-après.</p> <p>II. – La Société de Gestion administre les biens de la Société sous la surveillance du Conseil de Surveillance</p>	<p>Article 532-9 du COMOFI</p> <p>Article 532-9 du COMOFI</p>
--	--	---

<p>et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.</p> <p>III. - La Société de Gestion a pour mission permanente de rechercher des associés nouveaux à l'effet de faciliter la revente des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>IV. - La signature sociale appartient à la Société de Gestion nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire ainsi qu'il est dit à l'article précédent. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe V ci-après.</p> <p>V. - La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.</p> <p>Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.</p> <p>VI. - La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et autoriser tous les actes relatifs à son objet.</p> <p>Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés.</p> <p>En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, 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.</p> <p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p>	<p>et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.</p> <p>III. - La Société de Gestion a pour mission permanente de rechercher des associés nouveaux à l'effet de faciliter la revente des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.</p> <p>A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.</p> <p>IV. - La signature sociale appartient à la Société de Gestion nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire ainsi qu'il est dit à l'article précédent. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe V ci-après.</p> <p>V. - La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.</p> <p>Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.</p> <p>VI. - La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et autoriser tous les actes relatifs à son objet.</p> <p>Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés.</p> <p>En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, 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.</p> <p>ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p>	<p>Maintien des dispositions figurant à l'ancien article L214-72 all du COMOFI</p>
---	---	--

<p>I. - La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au titre de la gestion de la société : Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et, en particulier, la charge des missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - information des associés, y compris par le biais d'un site internet comportant notamment le carnet d'ordre, et sauf frais d'impression et d'expédition, - préparation des assemblées générales, sauf frais de convocation et de tenue, - tenue de la comptabilité, - gestion de la trésorerie, - distribution des revenus, sauf frais d'expédition, - facturation et encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, sauf frais de recouvrement, - récupération des charges locatives et autres auprès des locataires. • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : Un pourcentage sur les montants des capitaux collectés, ce pourcentage ainsi que l'intégration des primes d'émission dans l'assiette de la commission seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. • Au titre des cessions de parts : Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion. Une commission dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la cession de parts sociales avec intervention de la Société de Gestion et calculée sur le montant de la transaction Une commission fixe pour l'ouverture d'un dossier de succession dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. 	<p>I. - La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au titre de la gestion de la société : Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et, en particulier, la charge des missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - information des associés, y compris par le biais d'un site internet comportant notamment le carnet d'ordre, et sauf frais d'impression et d'expédition, - préparation des assemblées générales, sauf frais de convocation et de tenue, - tenue de la comptabilité, - gestion de la trésorerie, - distribution des revenus, sauf frais d'expédition, - facturation et encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, sauf frais de recouvrement, - récupération des charges locatives et autres auprès des locataires. • Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : Un pourcentage sur les montants des capitaux collectés, ce pourcentage ainsi que l'intégration des primes d'émission dans l'assiette de la commission seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. • Au titre des cessions de parts : Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion. Une commission dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la cession de parts sociales avec intervention de la Société de Gestion et calculée sur le montant de la transaction Une commission fixe pour l'ouverture d'un dossier de succession dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. • Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 1.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, 	
--	---	--

<p>• Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.</p> <p>Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>II. - La Société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le prix d'acquisitions de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les frais d'expertise du patrimoine immobilier, - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, 	<p>assise sur le prix de vente,</p> <p>Ajoutée à :</p> <p>2.) une fraction HT, fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assise sur la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables.</p> <p>Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.</p> <p>Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • planification des programmes d'arbitrage annuels • suivi de constitution des data-rooms • s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres • suivi des négociations et des actes de vente • distribution le cas échéant des plus-values <p>• Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.</p> <p>Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>II. - La Société gardera en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études - la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - les honoraires du Commissaire aux Comptes, - les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - la rémunération, et frais, du dépositaire - les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents, - les frais de contentieux ou de procédure, - les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine, - les frais d'entretien des immeubles, - les impôts et taxes diverses, 	<p>RG AMF article 422-224</p>
---	--	-------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> - les impôts et taxes diverses, - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. <p>III. - 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 qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p>ARTICLE 16 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>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 au Commissaire aux Comptes qui présenteront un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des Associés qui devra les approuver. 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 Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.</p> <p style="text-align: center;"><u>IV – CONSEIL DE SURVEILLANCE</u></p> <p>ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance. Ce Conseil de Surveillance est composé de huit membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres de Conseil de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles, - toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. <p>III. - 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 qui soient, sauf conventions particulières contraires.</p> <p>ARTICLE 16 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>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 au Commissaire aux Comptes qui présenteront un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des Associés qui devra les approuver. 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 un associé détenant 3% du capital de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.</p> <p style="text-align: center;"><u>IV – CONSEIL DE SURVEILLANCE</u></p> <p>ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance. Ce Conseil de Surveillance est composé de huit membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de</p>	<p>Elimination du risque statistique portant sur les 520 associés</p> <p>Article R 214-157-1 al4 du COMOFI</p>
--	---	--

Surveillance sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque le nombre des membres de Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, en vue de compléter l'effectif 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 jusqu'à sa ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

ARTICLE 18 – REUNION ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

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.

A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire, membre ou non du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la

Surveillance sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, en vue de compléter l'effectif 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 jusqu'à sa ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

ARTICLE 18 – REUNION ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

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.

A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire, membre ou non du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la

<p>convocation.</p> <p>Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance; un même membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.</p> <p>Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et des noms des membres absents.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.</p> <p>Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 19 – POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire.</p> <p>Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De donner son avis sur les investissements envisagés par la Gérance, - De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements, - De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale. 	<p>convocation.</p> <p>Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance; un même membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, de plus de deux procurations.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.</p> <p>Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et des noms des membres absents.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.</p> <p>Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou la Société de Gestion.</p> <p>ARTICLE 19 – POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire.</p> <p>Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De donner son avis sur les investissements immobiliers envisagés par la société de gestion, - De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements, - De donner son avis sur les candidatures des Commissaires aux Comptes, de l'expert externe en 	
---	---	--

<p>En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil convoque, sans délai, une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les 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.</p>	<p>évaluation, et du dépositaire,</p> <ul style="list-style-type: none"> - De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale. <p>Le Conseil de Surveillance donne son accord :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les opérations d'investissements indirects, - sur les opérations de promotion immobilière, - sur l'agrément par la société de gestion de nouveaux associés si ceux-ci sont soit une SCPI, soit un OPCI, soit une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, - sur les ventes de biens immobiliers, - sur la constitution des emprunts et hypothèques. <p>En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil convoque, sans délai, une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les 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.</p> <p>Le Conseil de surveillance dispose, à sa demande, d'une rubrique succincte dans le Bulletin trimestriel d'information.</p>	<p>Contrôle par le Conseil de surveillance du fait de l'élargissement de l'objet social</p>
<p style="text-align: center;"><u>V – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERTS IMMOBILIERS</u></p> <p>ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</p> <p>Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de six exercices.</p> <p>Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. 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.</p> <p>Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce.</p> <p>Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de</p>	<p style="text-align: center;"><u>V – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERTS IMMOBILIERS DEPOSITAIRE</u></p> <p>ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</p> <p>Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de six exercices.</p> <p>Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. 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.</p> <p>Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article <u>L.822-10</u> du Code de Commerce.</p> <p>Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de</p>	<p>Article L.214-24-4 du COMOFI</p> <p>Renumérotation du code de commerce</p>

<p>Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles du Code de Commerce précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés. En cas de faute ou d'empêchement, les Commissaires aux Comptes peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale.</p>	<p>Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles du Code de Commerce précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés. En cas de faute ou d'empêchement, les Commissaires aux Comptes peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale.</p>	
<p>ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission. Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.</p>	<p>ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission. Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.</p>	<p>Renumérotation du code de commerce</p>
<p>ARTICLE 22 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés anonymes. Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.225-241 et L.225-254 du Code de Commerce.</p>	<p>ARTICLE 22 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés anonymes. Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.822-17 et L.822-18 du Code de Commerce.</p>	<p>Renumérotation du code de commerce</p>
<p>ARTICLE 23 – EXPERTISE IMMOBILIERE La valeur de réalisation ainsi que la</p>	<p>ARTICLE 23 – EXPERTISE IMMOBILIERE La valeur de réalisation ainsi que la</p>	

<p>valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.</p> <p>Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.</p> <p>L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Sa candidature doit être acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p>	<p>valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation, indépendant, ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Sa candidature doit être acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p>	<p>Article R 214-157-1 al4 du COMOFI</p>
<p>ARTICLE 24 - NOMINATION DU DEPOSITAIRE</p> <p>La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.</p> <p>L'assemblée générale ordinaire des associés désigne le dépositaire, après avis du Conseil de Surveillance sur les candidatures à soumettre à cette dernière.</p>	<p>ARTICLE 24 - NOMINATION DU DEPOSITAIRE</p> <p>La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.</p> <p>L'assemblée générale ordinaire des associés désigne le dépositaire, après avis du Conseil de Surveillance sur les candidatures à soumettre à cette dernière.</p>	<p>Article R 214-157-1 al4 du COMOFI</p>
<p>ARTICLE 25 – MISSIONS DU DEPOSITAIRE</p> <p>Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :</p> <p>1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;</p> <p>2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.</p> <p>Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p> <p>Le dépositaire :</p> <p>1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;</p> <p>2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux</p>	<p>ARTICLE 25 – MISSIONS DU DEPOSITAIRE</p> <p>Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :</p> <p>1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;</p> <p>2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.</p> <p>Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p> <p>Le dépositaire :</p> <p>1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;</p> <p>2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux</p>	<p>Article L.214-24-4 du COMOFI</p>
<p></p>	<p></p>	<p>Article L214-24-8 du COMOFI</p>

<p style="text-align: center;"><u>VI – DECISIONS COLLECTIVES</u></p> <p>ARTICLE 24 – DECISIONS COLLECTIVES</p> <p>1. - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la Loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.</p> <p>Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.</p> <p>2. - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.</p> <p>Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et, dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>3. - L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, sur première convocation, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital social, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Tout vote blanc ou nul est</p>	<p>documents d'information de la société;</p> <p>3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société;</p> <p>4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;</p> <p>5° S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.</p> <p>ARTICLE 26 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE</p> <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><u>VI – DECISIONS COLLECTIVES</u></p> <p>ARTICLE 27 – DECISIONS COLLECTIVES</p> <p>1. - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la Loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.</p> <p>Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.</p> <p>2. - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.</p> <p>Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et, dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>3. - L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, sur première convocation, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital social, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Tout vote blanc ou nul est</p>	
--	--	--

<p>un vote négatif.</p> <p>ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. - Convocation Les Assemblées Générales d’associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être convoquées 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 ou par les liquidateurs. Les associés sont convoqués par un avis inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire.</p> <p>Sous la condition d’adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai entre la date de l’insertion contenant l’avis de convocation ou la date de l’envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l’assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.</p> <p>L’avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l’article R 214-125 du Code Monétaire et Financier et notamment, l’ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l’Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Lorsque l’ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d’organes de gestion, de direction ou d’administration, la convocation indique :</p> <p>a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</p> <p>2. – Ordre du jour L’ordre du jour de l’Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l’auteur de la convocation.</p> <p>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.</p> <p>Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l’inscription à l’ordre du jour</p>	<p>un vote négatif.</p> <p>ARTICLE 28 – ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. - Convocation Les Assemblées Générales d’associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être convoquées 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 ou par les liquidateurs. Les associés sont convoqués par un avis inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après à l’article 32. Sous la condition d’adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai entre la date de l’insertion contenant l’avis de convocation ou la date de l’envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l’assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.</p> <p>L’avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l’article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et notamment, l’ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l’Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Lorsque l’ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d’organes de gestion, de direction ou d’administration, la convocation indique :</p> <p>a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.</p> <p>2. – Ordre du jour L’ordre du jour de l’Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l’auteur de la convocation.</p> <p>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.</p> <p>Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l’inscription à l’ordre du jour de l’assemblée de projets de</p>	<p>Article R 214-137 COMOFI</p> <p>Renumérotation des articles du COMOFI</p>
---	--	--

<p>de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 % pour les 760.000 premiers euros, • 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros, • 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros • 0,5 % pour le surplus du capital. <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.</p> <p>La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.</p> <p>3. – Participation aux décisions</p> <p>Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué au point 5, ci-après.</p> <p>4. – Représentation</p> <p>Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.</p> <p>Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.</p> <p>Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.</p> <p>Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.</p> <p>Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le</p>	<p>résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 % pour les 760.000 premiers euros, • 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros, • 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros • 0,5 % pour le surplus du capital. <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.</p> <p>La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.</p> <p>3. – Participation aux décisions</p> <p>Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué au point 5, ci-après.</p> <p>4. – Représentation</p> <p>Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.</p> <p>Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.</p> <p>Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.</p> <p>Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.</p> <p>Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale</p>	
--	---	--

<p>Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p> <p>Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs</p> <p>5. – Réunion de l'Assemblée</p> <p>L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.</p> <p>Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.</p> <p>Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>6. – Feuille de présence</p> <p>A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-132 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 26 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. – Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>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.</p> <p>Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle statue sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier,</p> <p>les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance. Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des</p>	<p>émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p> <p>Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs</p> <p>5. – Réunion de l'Assemblée</p> <p>L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.</p> <p>Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.</p> <p>Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>6. – Feuille de présence</p> <p>A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>ARTICLE 29 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>1. – Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>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.</p> <p>Elle discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle statue sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier.</p> <p>Elle désigne le dépositaire conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.</p> <p>Elle nomme les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance. Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des</p>	<p>Renumérotation des articles du COMOFI</p> <p>Article L 214-24-4 du COMOFI</p> <p>Article 24 des statuts (ci-dessus)</p>
---	---	--

<p>commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société. Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la société, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.214-72 du Code Monétaire et Financier. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associé représentant au moins un quart du capital social. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>2. – Assemblée Générale Extraordinaire L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, statuer sur les cas d'apports en nature, de réduction de capital ou d'augmentation du montant maximum du capital social.</p> <p>ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci, par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation. Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France. Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 29 ci-après. La Société de Gestion ne tiendra pas</p>	<p>commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société. Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la Société, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.214-72 du Code Monétaire et Financier. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associé représentant au moins un quart du capital social. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>2. – Assemblée Générale Extraordinaire L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, statuer sur les cas d'apports en nature, de réduction de capital ou d'augmentation du montant maximum du capital social.</p> <p>ARTICLE 30 – CONSULTATIONS ECRITES Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci, par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation. Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France. Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 32 ci-après. La Société de Gestion ne tiendra pas</p>	<p>Maintien des dispositions figurant à l'ancien article L214-72 al 1 du COMOFI</p> <p>Renumerotation des articles du COMOFI</p>
---	--	--

compte des réponses qui lui parviendraient après l'expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin. Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation auquel seront annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le Registre des délibérations prévu à l'article 28 ci-après.

ARTICLE 28 – PROCES-VERBAUX

1. – Procès-verbal des assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

2. – Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

3. – Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

4. – Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-

compte des réponses qui lui parviendraient après l'expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin. Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation auquel seront annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le Registre des délibérations prévu à l'article 31 ci-après.

ARTICLE 31 – PROCES-VERBAUX

1. – Procès-verbal des assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

2. – Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

3. – Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou **intersion** de feuilles est interdite.

4. – Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-

Correction de coquille

<p>verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.</p> <p>Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.</p> <p>ARTICLE 29 – INFORMATION DES ASSOCIES</p> <p>Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de la Société de Gestion ; - Le ou les rapports 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 et l'annexe. <p>Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations.</p> <p>ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL</p> <p>L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.</p> <p>ARTICLE 31 – COMPTES SOCIAUX</p> <p>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.</p> <p>Elle dresse également les comptes de résultat et l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres. Elle établit un rapport de gestion écrit qui expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les</p>	<p>verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.</p> <p>Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.</p> <p>ARTICLE 32 – INFORMATION DES ASSOCIES</p> <p>Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de la Société de Gestion ; - Le ou les rapports 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 et l'annexe. <p>Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</p> <p>Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations.</p> <p>ARTICLE 33 – EXERCICE SOCIAL</p> <p>L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.</p> <p>ARTICLE 34 – COMPTES SOCIAUX</p> <p>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.</p> <p>Elle dresse également les comptes de résultat et l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres. Elle établit un rapport de gestion écrit qui expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les</p>	<p>Article R 214-137 COMOFI</p>
---	---	---------------------------------

événements importants intervenus entre la date de clôture l'exercice et la date d'établissement du rapport. Elle y annexe les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI.

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 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.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

ARTICLE 32 – DETERMINATION DU BENEFICE

Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions, et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatées, conformément aux dispositions des articles 8 et 21 ci-dessus.

ARTICLE 33 – REPARTITION DU BENEFICE

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements

événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport. Elle y annexe les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI.

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 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.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

ARTICLE 35 – DETERMINATION DU BENEFICE

Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions, et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatées, conformément aux dispositions des articles 8 et 21 ci-dessus.

ARTICLE 36 – REPARTITION DU BENEFICE

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements

<p>sont effectués.</p> <p>Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.</p> <p>Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.</p> <p>Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.</p> <p>Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ; - Ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. <p>La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p>	<p>sont effectués.</p> <p>Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.</p> <p>Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.</p> <p>Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.</p> <p>Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ; - Ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. <p>La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p>	
<p>ARTICLE 34 – DISSOLUTION</p> <p>Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p>	<p>ARTICLE 37 – DISSOLUTION</p> <p>Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p>	
<p>ARTICLE 35 – LIQUIDATION</p> <p>Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est</p>	<p>ARTICLE 38 – LIQUIDATION</p> <p>Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est</p>	

<p>faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>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.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 14, al. 2, ci-dessus.</p> <p>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.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la clôture de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p> <p>ARTICLE 36 – CONTESTATIONS</p> <p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.</p> <p>En effet, en cas de contestation, tout associé fait élection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.</p>	<p>faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>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.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 14, al. 2, ci-dessus.</p> <p>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.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la clôture de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p> <p>ARTICLE 39 – CONTESTATIONS</p> <p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.</p> <p>En effet, en cas de contestation, tout associé fait élection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.</p>	
--	--	--

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



Imprimé sur du papier PEFC