



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 3

Rapport Annuel 2016



LOGIPIERRE 3

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

Au capital de 33 639 200 €
337 593 230 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 10.31 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017

Exercice 2016

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA-VIE - SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGIO

Albert SCHMITT

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

LES MILLE PIERRES, représentée par Michel PRATOUCY

PER, représentée par Jean-Marie PICHARD

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

DTZ VALUATION France

8, rue de l'Hôtel de Ville - 82200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2016

Capitalisation	55 384 540 €
Nombre de parts	24 028
Nombre d'associés	1 622
Valeur nominale de la part	1 400,00 €
Valeur de réalisation par part	2 415,03 €
Valeur de reconstitution par part	2 669,65 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	2 305,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	2 122,47 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2016).

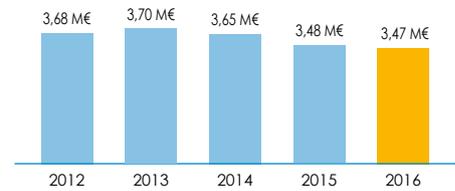
LOGIPIERRE 3

Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2016	120 € / part
TRI 10 ans 2016 ⁽²⁾	10,55 %
Taux DVM 2016 ⁽³⁾	5,53 %

⁽²⁾ Source IEF

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

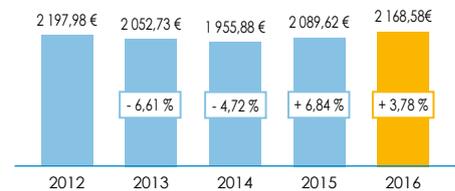
Loyers quittancés (en M€)



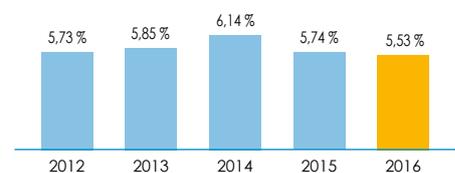
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



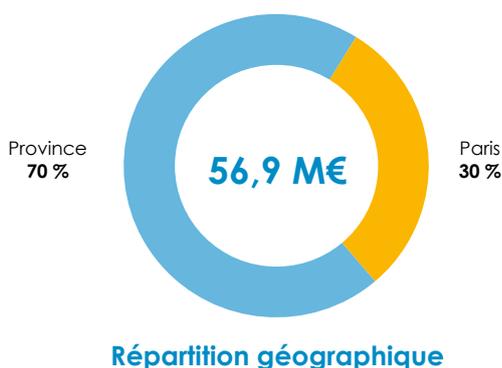
Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	56 907 144 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 470 669 €

Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	144,44 €	Charges non récupérables	17,46 €
		Charges d'exploitation	19,18 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,68 €	Résultat net	125,53 €
Résultat exceptionnel	17,05 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2016



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2016	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 15
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapports des commissaires aux comptes	page 29
Texte des résolutions	page 31
Proposition de mise à jour des statuts	page 34



14/18 rue de Chaligny
à Paris 12^{ème}

Les SCPI en 2016

En 2016, avec un total de 5,56 Md€ (+30 % par rapport à l'exercice 2015), les SCPI ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de la collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 Md€.

Le marché des SCPI voit s'amplifier une dynamique en place depuis plusieurs années avec des progressions à deux chiffres : dans un environnement économique peu porteur marqué par une volatilité élevée sur les marchés de capitaux (actions, obligations, monétaires...) qui affichent des rendements en baisse, les épargnants français se tournent de plus en plus vers la pierre-papier. Avec les OPCI Grand Public, les SCPI profitent pleinement de cet afflux de liquidités pour s'affirmer comme un acteur incontournable dans l'épargne des Français.

Ce mouvement est loin d'être terminé d'autant que les SCPI procurent une rentabilité courante nettement supérieure aux autres produits d'épargne classiques et sont de plus en plus référencées dans les contrats d'assurance-vie.

Avec un rendement annuel moyen qui devrait s'établir à 4,68 % contre 4,85 % en 2015, la SCPI surclasse les placements plombés par des taux d'intérêts anémiés.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements *infra* sur le marché immobilier) et que les renégociations

de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts. ■

Le marché immobilier en 2016

En 2016, le marché de l'investissement a réalisé sa troisième meilleure année après 2007 et 2015, avec un volume placé de près de 25 Md€, dont près de 20 Md€ en Île-de-France. Cette performance est supérieure de 45 % à la moyenne décennale.

L'activité a de nouveau été très forte sur les grandes transactions, avec plus de 60 % des engagements sur des opérations de plus de 100 M€. Quatre transactions ont dépassé 500 M€, dont Vendôme Saint Honoré pour 1 Md€.

2016 a également vu le retour des grands portefeuilles, y compris sur des actifs diversifiés.

L'Île-de-France accroît encore sa prééminence, avec plus de 80 % des volumes investis. Les secteurs de Paris intra-muros, du croissant Ouest et de La Défense établissent même un nouveau record, avec au total 68 % des montants placés.

Le bureau est plus que jamais le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 20 Md€, soit environ 80 % des engagements réalisés (83 % en Île-de-France). Ce segment est également porté par la très bonne tenue du marché locatif francilien, dont les clignotants sont pratiquement tous au vert : une demande placée de 2,4 millions de m² (supérieure de 4 % à la moyenne décennale), une hausse des loyers faciaux et une diminution du taux de vacance. L'offre future est en hausse mais le *pipeline*, de qualité, semble maîtrisé.

Sur le marché des commerces, environ 3,7 Md€ d'euros ont été échangés, un niveau similaire à ceux de 2012 et

2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, du fait de la raréfaction des transactions sur les centres commerciaux. Ce retard a été en partie comblé par la très bonne année des *retail parks* : 800 M€ y ont été investis.

Le segment industriel et logistique est en forte progression depuis 2 ans, avec 2,7 Md€ investis, les nouveaux entrants étant attirés par des niveaux de valorisation jugés attractifs.

Les investisseurs français continuent à dominer le marché : ils représentent 69 % des montants investis, aussi bien en Île-de-France que sur l'ensemble du territoire. Les investisseurs internationaux les plus actifs à l'acquisition ont été les norvégiens, les coréens et les américains. A l'arbitrage, les américains et les allemands ont été les plus présents.

Les fonds d'investissement représentent toujours la première catégorie d'acteurs, avec 20 % des acquisitions et 21 % des cessions. Les SCPI et les OPCI, toujours portés par une collecte très forte, conservent une part significative des engagements, avec 12 % des investissements.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont atteint un nouveau plus bas historique, les bureaux les plus « prime » s'échangeant à 3 % dans Paris-Quartier Central des Affaires et à 4,50 % dans les principales métropoles régionales. Les meilleurs emplacements commerciaux se traitent désormais autour de 2,75 %. La prime de risque offerte par l'immobilier reste néanmoins supérieure à 200 points de base, malgré la tendance à la hausse des OAT (Obligations Assimilables du Trésor). ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour, d'une part, vous présenter les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent et, d'autre part, vous proposer :

- (i) la réduction de la valeur nominale de la part assortie d'une augmentation corrélative du nombre de parts attribuées aux associés au prorata de leur détention dans le capital ;
- (ii) la réouverture du capital en l'augmentant par tranche dans la limite d'un maximum statutaire de 50 000 300 € ;
- (iii) l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse dans la gestion.

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

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner deux (2) membres du Conseil de Surveillance.

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

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

Évolution du capital

Au 31 décembre 2016, le capital s'élève à 33 639 200 € et est composé de 24 028 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2016	1 965,00 €	2 133,99 €	26
2 ^{ème} trimestre 2016	1 964,62 €	2 133,57 €	46
3 ^{ème} trimestre 2016	1 987,55 €	2 158,48 €	151
4 ^{ème} trimestre 2016	2 055,82 €	2 232,62 €	63
Total année 2016	1 996,85 €	2 168,58 €	286

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

(**) Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC).

Au total, ce sont donc 286 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2016, 65 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2016, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Marché des parts année 2016

Sur l'ensemble du marché, 351 parts ont été échangées (soit 1,46 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

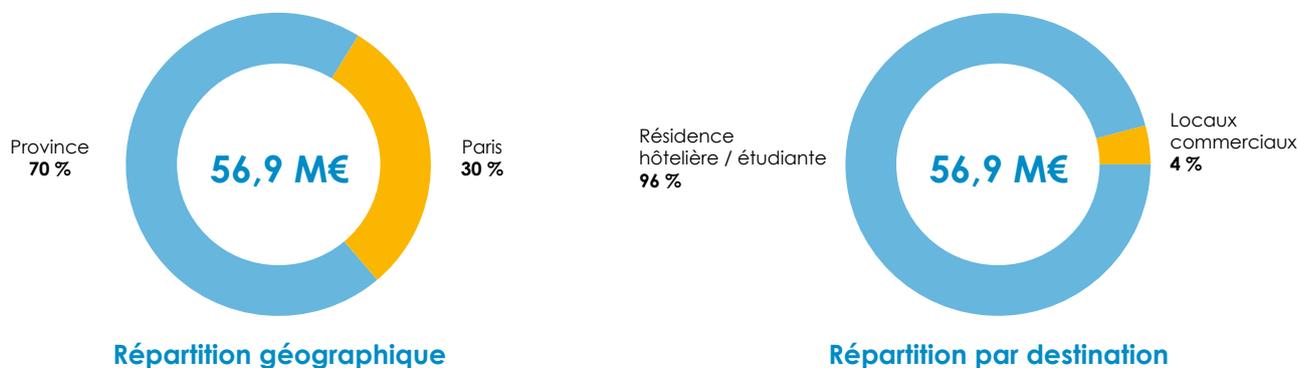
Au cours de l'année 2016, ce sont 1 061 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (91 dossiers représentant 1 019 parts) et de donations (2 dossiers représentant 42 parts). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m² répartis sur 6 immeubles de la façon suivante :

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2016 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par DTZ VALUATION FRANCE. Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 56 907 144 € hors

droits, en hausse de 15,2 % par rapport à l'expertise de 2015 à périmètre constant. Le solde de l'augmentation de valeur vénale est dû l'acquisition d'une quote-part complémentaire de l'indivision dans l'immeuble de Chaligny; la quote part détenue par votre SCPI dans cette indivision passe ainsi de 50 % à 55,6 %.

Les hausses constatées sont dues à un réajustement des taux de capitalisation compte-tenu de la bonne performance du marché hôtelier.

	Locaux commerciaux (€)	Résidences hôtelières / étudiantes (€)	Total (€)
Paris	0	17 074 144	17 074 144
Province	2 462 275	37 370 725	39 833 000
Totaux	2 462 275	54 444 869	56 907 144

L'ensemble des immeubles de la SCPI est concerné par une augmentation de valeur :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	12 400 000 €	17 074 144 €	37,69 %
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	5 580 000 €	6 504 000 €	16,56 %
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	8 000 000 €	9 229 000 €	15,36 %
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	9 550 000 €	10 385 000 €	8,74 %
32 rue de Buffa - 06000 NICE	2 860 000 €	3 109 000 €	8,71 %
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	9 800 000 €	10 606 000 €	8,22 %

L'augmentation de la valeur du portefeuille est principalement due à une compression des taux de capitalisation, la fourchette des taux de capitalisation retenus par l'expert passant de 6,4 %-5,5 % à 6,0-5,0 %. L'acquisition d'une quote-part indivise complémentaire dans l'immeuble de Chaligny pour 1,38 M€ participe aussi à cette augmentation. Retraitées de cette acquisition, les valeurs augmentent de 7,34 M€ (15,2 %).

Les valeurs estimées (56 907 144 €) sont supérieures aux valeurs comptables (38 913 318 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2016 par rapport à 2015

	2015	2016
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100 %	100 %
TOF annuel	100 %	100 %

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2016.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 480 791 € HT en 2015 à 3 470 669 € HT en 2016 soit une variation de -0,29 %.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Il restera à renouveler courant 2017 le bail consenti à la Société CITADINES pour les locaux situés à Strasbourg et arrivant à échéance le 30 septembre 2017.

Dans le cadre du nouveau bail signé sur l'immeuble 3 boulevard Grosso à Nice avec le locataire RESIDES ETUDES, des travaux de rénovation ont été réalisés en 2016. Conformément au bail, votre SCPI participera à hauteur de 200 000 €.

Une première participation à hauteur de 130 176,60 € a été effectuée en 2016. Ces travaux sont financés par la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre des renouvellements des baux signés sur les immeubles de Paris et de Toulouse, le locataire CITADINES a entamé en 2016 des travaux de rénovation de ses locaux. Votre SCPI participera en 2017 à hauteur de 200 000 € par site de travaux qui seront financés par la provision pour gros entretien. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de l'exercice s'établit à **3 016 222 €** au 31/12/2016 et s'inscrit en très légère baisse de 1,3 % par rapport à l'exercice précédent, soit -40 090 €.

Cette évolution du résultat est principalement liée à la hausse des charges immobilières en 2016 et à la reprise, en 2015, de la provision liée au litige en révision du loyer pour 138 202 €. Ces deux évolutions sont néanmoins largement compensées par un résultat exceptionnel positif très significatif.

Au 31 décembre 2016, les loyers sont en très légère diminution de 0,29 % par rapport à 2015. Cette baisse est attribuable au loyer de l'immeuble de Toulouse compensée pour partie par la hausse du loyer de l'immeuble du Boulevard Grosso à Nice. Elle s'accompagne d'une hausse des autres charges immobilières non refacturées aux locataires, principalement constituées des taxes foncières, pour un montant de 199 284 €.

Comme en 2015, aucune dotation pour grosses réparations n'a été enregistrée. En effet, votre gérant considère que le stock de provision (778 803 €) est suffisant pour couvrir les

travaux futurs. En 2016, la provision pour grosses réparations a fait l'objet d'une reprise de 130 177 € pour couvrir, à due concurrence, les travaux réalisés pendant l'année sur l'actif de Nice.

Le résultat exceptionnel s'élève à un montant de 409 598 €. Il est constitué de divers dégrèvements de taxes foncières obtenues au bénéfice de votre SCPI.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 120 € par part comme en 2015, soit un taux rendement de 5,53 % par rapport au prix moyen acquéreur du marché secondaire, contre 5,74 % l'an passé. La baisse du rendement est exclusivement liée à l'augmentation du prix moyen acquéreur qui témoigne de l'intérêt croissant des investisseurs pour Logipierre 3 et pour le secteur de l'immobilier hôtelier et des résidences services.

Sur la base des informations connues et des hypothèses retenues à ce jour, le résultat par part estimé pour l'année 2017 devrait permettre de maintenir un dividende à minima identique à celui de l'année 2016. ■

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 13 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2015-2016, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 28 février 2017.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2015-2016 a représenté 2,461 millions d'euros pour un effectif moyen de 58 ETP au 30 septembre 2016.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables. ■

Organisation et contrôle

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son

niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 - la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications

métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

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

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

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

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

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

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

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1. Par le conseil de surveillance

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

Votre Conseil de Surveillance est désormais composé de douze (12) membres, conformément aux dispositions statutaires mises en applications de l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2015.

2.2. Par les commissaires aux comptes

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

2.3. Par le depositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de depositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du depositaire consistent notamment à :

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

Perspectives d'avenir : développement de la SCPI

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 25 octobre 2016 les orientations stratégiques pour les années à venir de LOGIPIERRE 3. La stratégie proposée est de conserver le profil « Résidences services » de LOGIPIERRE 3. La Société de Gestion a toutefois rappelé les points faibles de votre SCPI, à savoir sa taille et propose de développer LOGIPIERRE 3.

Cette stratégie de développement s'appuie sur des augmentations de capital avec une relance maîtrisée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving permettant de préfinancer des acquisitions. Elle

passé également par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de faire appel régulièrement au marché et d'assurer aux associés existants une meilleure valorisation des parts et une meilleure liquidité du marché des parts. Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur ces orientations stratégiques.

En vue d'assurer une fluidité du marché des parts, la Société de Gestion propose de réduire la valeur nominale de la part en augmentant corrélativement le nombre de parts attribuées aux associés. ■

Proposition de réduction de la valeur nominale de la part sans modification du montant du capital social

Afin d'assurer la fluidité du marché des parts, nous vous proposons de diviser de moitié la valeur nominale de la part de LOGIPIERRE 3 en la fixant à sept cents (700) euros. Afin de maintenir le capital social actuellement de 33 639 200 €, cette réduction de capital sera accompagnée de

l'augmentation corrélatrice du nombre de parts, soit 24 028 parts, lesquels seront attribuées à chaque associé au prorata de sa détention au capital.

Si cette proposition vous agrée, l'article 6 des statuts devra être modifié. ■

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

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

Le montant du capital maximum statutaire proposé est de 50 000 300 €.

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

Si ces propositions vous agréent, les articles 6 et 17 des statuts devront être modifiés corrélativement. ■

Proposition d'adoption de la clause de variabilité du capital

Clause de variabilité du capital

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

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

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

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

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

Le montant du capital social maximum statutaire serait fixé à 50 000 300 €.

Il est précisé que le capital social effectif au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire s'élèvera à 33 639 200 €.

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

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

- Amortir les frais engagés par le Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition et l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la Société avec une ou plusieurs SCPI de même type;
- Préserver par son évolution les droits des associés anciens;
- Maintenir le niveau du report à nouveau par part, si l'Assemblée vote la 17ème résolution qui lui est soumise.

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

Fonds de remboursement

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

Modalités des retraits

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

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

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

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

Suspension de la variabilité du capital

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

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

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

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

La suspension de la variabilité du capital entraînerait :

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

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

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

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, ...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

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

variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraînerait :

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

Responsabilité des associés

Nous vous rappelons le régime de la responsabilité des associés.

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

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

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

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

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

Taux de commission de souscription

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

Si ces propositions vous agrément, les articles 1, 6, 7, 8, 12 et 17 des statuts devront être modifiés corrélativement.

Proposition de mise à jour des statuts

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

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

- l'extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant que celle-ci puisse être destinée :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société de Gestion pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions;
- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes,
- la mise à jour des pouvoirs respectifs de l'organe de gestion, de l'organe de surveillance et de l'organe délibérant et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires,
- l'insertion de dispositions relatives au dépositaire et à l'expert immobilier,
- L'actualisation rédactionnelle des règles relatives à la prise en charge des frais entre la Société de Gestion et la SCPI et ce, conformément à la réglementation applicable en la matière.

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

Assemblée Générale

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites conventions,
- Désignation de deux (2) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, un (1) mandat de membres du Conseil de Surveillance vient à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale Mixte. Celui de :

- ACM – VIE représentée par Olivier CHARDONNET.

Ce membre du Conseil de Surveillance sortant se représente à vos suffrages.

En outre, un (1) siège est à pourvoir.

Nous avons également enregistré quatre (4) candidatures recevables.

Ces candidatures font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2016, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine

immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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

- la réduction de la valeur nominale de la part assortie d'une augmentation corrélative du nombre de parts, lesquelles seront attribuées aux associés au prorata de leur pourcentage de détention dans le capital;
- la réouverture du capital en proposant de fixer le montant du capital social maximum statutaire à 50 000 300 € ;
- l'adoption de la clause de variabilité du capital;
- la fixation du taux de la commission de souscription à 10 % H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;
- la refonte des statuts en intégrant, d'une part, les modifications corrélatives liées à l'adoption des résolutions précédentes et, d'autre part, l'ensemble des recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers lors de la soumission à visa des dernières notes d'information de façon à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre de la réouverture du capital.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre SCPI LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2016 ont atteint 3 470 669 € contre 3 480 791 € en 2015.
- Le bénéfice de l'exercice 2016 est de 3 016 222 € contre 3 056 312 € en 2015.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 286 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 65 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2016 a été de 120 € par part, comme en 2015.

Les parts de LOGIPIERRE 3 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8 % hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de

l'exercice 2016, cette commission s'élève à 279 310,47 € hors taxes.

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

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner deux (2) membres du Conseil de Surveillance.

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

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

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

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Total
Paris	-	30,00 %	30,00 %
Province	4,33 %	65,67 %	70,00 %
Totaux	4,33 %	95,67 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 6 mai 1986

Nominal de la part : 1 400 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2012	33 639 200 €	Néant	24 028	1 648	Néant	2 020,00 €
2013	33 639 200 €	Néant	24 028	1 649	Néant	1 944,00 €
2014	33 639 200 €	Néant	24 028	1 632	Néant	1 933,08 €
2015	33 639 200 €	Néant	24 028	1 623	Néant	2 230,65 €
2016	33 639 200 €	Néant	24 028	1 622	Néant	2 305,00 €

¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2012	358	1,49 %	167	N. S.	18 150,97 €
2013	273	1,14 %	308	N. S.	14 234,48 €
2014	641	2,67 %	121	N. S.	13 292,28 €
2015	488	2,03 %	3	N. S.	16 218,28 €
2016	351	1,46 %	0	N. S.	17 134,83 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	126,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2 051,06 €	2 020,00 €	1 790,25 €	1 780,00 €	2 054,01 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,14 %	5,94 %	6,70 %	6,74 %	5,84 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	2 197,98 €	2 052,73 €	1 955,88 €	2 089,62 €	2 168,58 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,73 %	5,85 %	6,14 %	5,74 %	5,53 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	63,70 €	56,48 €	56,50 €	59,23 €	66,43 €

(1) Avant prélèvement

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

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

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

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

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

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	152,97	98,95 %	154,04	99,43 %	152,10	98,63 %	144,86	99,34 %	144,44	99,53 %
Produits financiers ⁽¹⁾	1,64	1,06 %	0,88	0,57 %	0,97	0,63 %	0,62	0,42 %	0,68	0,47 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,15	0,74 %	0,35	0,24 %	0,00	0,00 %
Total	154,60	100,01 %	154,92	100,00 %	154,21	100,00 %	145,83	100,00 %	145,12	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	12,32	7,97 %	12,38	7,99 %	11,80	7,65 %	12,10	8,29 %	11,62	8,01 %
Autres frais de gestion	1,66	1,07 %	1,83	1,18 %	1,54	1,00 %	3,45	2,37 %	7,56	5,21 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,05	0,03 %	0,00	0,00 %	5,42	3,73 %
Charges locatives non récupérables	18,84	12,19 %	11,90	7,68 %	16,20	10,50 %	9,16	6,28 %	17,46	12,03 %
Sous-total charges externes	32,82	21,23 %	26,11	16,86 %	29,58	19,18 %	24,71	16,95 %	42,06	28,98 %
Amortissements nets ⁽³⁾										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾										
Pour travaux	4,59	2,97 %	8,78	5,67 %	1,59	1,03 %	0,00	0,00 %	-5,42	-3,73 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,32	0,21 %	-6,07	-4,16 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	4,59	2,97 %	8,78	5,67 %	1,91	1,24 %	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %
Total	37,41	24,20 %	34,90	22,52 %	31,49	20,42 %	18,65	12,79 %	36,64	25,25 %
Résultat courant	117,19	75,81 %	120,03	77,48 %	122,72	79,58 %	127,19	87,21 %	108,48	74,75 %
Résultat exceptionnel	1,58	1,02 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,01 %	17,05	11,75 %
Variation report à nouveau, réserves	-7,23	-4,68 %	0,03	0,02 %	2,72	1,77 %	7,20	4,94 %	5,53	3,81 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	126,00	81,51 %	120,00	77,46 %	120,00	77,81 %	120,00	82,29 %	120,00	82,69 %

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015 (*)	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	36 133 245 €		36 133 245 €
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613 €		1 905 613 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	16 734 €		16 734 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	38 148 014 €	1 377 778 €	39 525 792 €
- Frais d'acquisition non récupérables	221 235 €	-104 231 €	117 004 €
Sommes restant à investir	95 345 €	-1 482 009 €	-1 386 664 €

* Depuis l'origine de la Société

Composition du patrimoine au 31 décembre 2016

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hotelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hotelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300	Résidence Hotelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
Totaux		17 360		38 913 318	716 705	39 630 023

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 38 913 317,68 €	+ 56 907 144,00 €	+ 37 535 539,68 €	+ 48 190 000,00 €
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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	- 778 802,90 €		- 908 979,50 €	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	38 134 514,78 €	56 907 144,00 €	36 626 560,18 €	48 190 000,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 38 497,33 €	+ 38 497,33 €	+ 177 732,51 €	+ 177 732,51 €
Autres créances	+ 48 939,13 €	+ 48 939,13 €	+ 91 615,70 €	+ 91 615,70 €
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 301 306,05 €	+ 1 301 306,05 €	+ 4 305 666,67 €	+ 4 305 666,67 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 968 787,78 €	+ 1 968 787,78 €	+ 393 663,17 €	+ 393 663,17 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 200 000,00 €	- 200 000,00 €	- 200 000,00 €	- 200 000,00 €
Dettes d'exploitation	- 44 180,44 €	- 44 180,44 €	- 279 810,18 €	- 279 810,18 €
Dettes diverses	- 549 502,60 €	- 549 502,60 €	- 469 408,78 €	- 469 408,78 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 442 757,30 €	- 1 442 757,30 €	- 1 419 045,68 €	- 1 419 045,68 €
Total II	1 121 089,95 €	1 121 089,95 €	2 600 413,41 €	2 600 413,41 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III				
Capitaux propres comptables	39 255 604,73 €		39 226 973,59 €	
Valeur estimée du patrimoine *		58 028 233,95 €		50 790 413,41 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 963 961,73 €			2 963 961,73 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-405 693,73 €		-104 230,56 €	-509 924,29 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion				
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	63 869,87 €			63 869,87 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	135 729,17 €			135 729,17 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles				
Réserves	1 233 817,60 €			1 233 817,60 €
Report à nouveau	1 423 136,88 €	172 952,07 €		1 596 088,95 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 056 312,07 €	-3 056 312,07 €		
Résultat de l'exercice N			3 016 221,70 €	3 016 221,70 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 883 360,00 €	2 883 360,00 €		
Acomptes sur distribution N			-2 883 360,00 €	-2 883 360,00 €
Acomptes sur liquidation				
Total général	39 226 973,59 €		28 631,14 €	39 255 604,73 €

Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits	93 981,60 €	188 718,68 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions	130 176,60 €	
Travaux d'entretien		
Autres charges Immobilières	419 478,07 €	220 193,66 €
Total charges immobilières	643 636,27 €	408 912,34 €
Rémunération de la Société de Gestion	279 310,47 €	290 644,16 €
TVA NR Rémunération de la Société de Gestion		
Honoraires de souscription		
Frais d'acquisitions	104 230,56 €	
Frais sur ventes		
Frais de fusion		
Diverses charges d'exploitation	181 613,74 €	82 983,89 €
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Autres provisions d'exploitation		
Total charges d'exploitation	565 154,77 €	373 628,05 €
Charges financières		
Total charges financières		
Charges exceptionnelles		
Total charges exceptionnelles		
Résultat de l'exercice	3 016 221,70 €	3 056 312,07 €
Total général	4 225 012,74 €	3 838 852,46 €

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 470 669,48 €	3 480 790,64 €
Charges facturées	93 981,60 €	188 718,68 €
Produits annexes		
Autres produits divers	5,65 €	8 424,02 €
Total produits immobiliers	3 564 656,73 €	3 677 933,34 €
Transferts de charges d'exploitation	104 230,56	
Honoraires de souscription		
Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation		
Provisions créances douteuses		7 617,48 €
Provisions grosses réparations	130 176,60 €	
Autres provisions d'exploitation		138 202,00 €
Total produits d'exploitation	234 407,16 €	145 819,48 €
Produits financiers	16 350,69 €	14 861,73 €
Total produits financiers	16 350,69 €	14 861,73 €
Produits exceptionnels	409 598,16 €	237,91 €
Total produits exceptionnels	409 598,16 €	237,91 €
Total général	4 225 012,74 €	3 838 852,46 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	2 043 282	2 462 275	2 043 282	2 265 321
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	54 444 869	35 492 258	45 924 679
Total	38 913 318	56 907 144	37 535 540	48 190 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
Total général	38 913 318	56 907 144	37 535 540	48 190 000

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	10 067 372		8 689 594	
Total Paris	10 067 372	17 074 144	8 689 594	12 400 000
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	4 857 178		4 857 178	
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	2 701 397		2 701 397	
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	6 250 410		6 250 410	
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	6 220 225		6 220 225	
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	8 816 736		8 816 736	
Total province	28 845 946	39 833 000	28 845 946	35 790 000
Total général	38 913 318	56 907 144	37 535 540	48 190 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2016, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par DTZ Valuation France, expert immobilier indépendant. La méthodologie suivie par ce dernier consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les

cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016 », la valeur vénale globale des immeubles, par nature, établie par la Société DTZ Valuation France.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, une dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant. Compte tenu du plan de travaux et du niveau actuel de la provision pour grosses réparations, aucune dotation n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2016.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Immobilisations locatives

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Terrains et constructions locatives	37 535 539,68 €	1 377 778,00 €		38 913 317,68 €
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction				
Immobilisations en cours				
Total	37 535 539,68	1 377 778,00		38 913 317,68

L'augmentation des immobilisations locatives correspond à l'acquisition de la quote-part de l'immeuble Citadines de la rue de Chaligny à Paris détenue par la SCPI Logpierre 7.

État des provisions

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	908 979,50 €		130 176,60 €	778 802,90 €
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour litige et risque				
Total	908 979,50	0,00	130 176,60	778 802,90

■ Le solde des provisions pour grosses réparations est suffisant pour couvrir les dépenses futures. Il n'a donc pas été comptabilisé de dotation au titre de l'exercice.

■ Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés sur l'exercice pour l'immeuble Nice Grosso.

Affectation du résultat 2015

Report à nouveau antérieur		1 423 136,88 €
Résultat de l'exercice 2015		3 056 312,07 €
Dividendes versés aux associés	2 883 360,00 €	
Report à nouveau	1 596 088,95 €	
Total	4 479 448,95 €	4 479 448,95 €

L'affectation du résultat 2015 a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Juin 2016.

État des créances

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	38 497,33 €	38 497,33 €	
Créances fiscales	48 939,13 €	48 939,13 €	
Débiteurs divers			
Total	87 436,46	87 436,46	

■ Les créances locatives correspondent à des loyers et des charges locatives à recevoir.

■ Les créances fiscales correspondent principalement à de la TVA à recevoir ainsi que la TVA des factures fournisseurs en attente de règlement et à celle des factures non parvenues.

État des dettes

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	200 000,00 €		200 000,00 €
Locataires			
Dettes fiscales	2 711,24 €	2 711,24 €	
Associés solde sur distribution	1 442 757,30 €	1 442 757,30 €	
Créditeurs divers	590 971,80 €	590 971,80 €	
Total	2 236 440,34 €	2 036 440,34 €	200 000,00 €

■ Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers et charges locatives à recevoir, ainsi que les prélèvements libératoires suite à la distribution du 2^{ème} semestre 2016, à régler en 2017.

■ Le poste «Associés solde distribution»

correspond à l'acompte sur dividende du 2^{ème} semestre 2016 versé en Janvier 2017.

■ Les créiteurs divers correspondent à des dividendes non encore versés aux associés pour 292 821,77 € (dividendes

bloqués et rejetés), à des soldes associés créiteurs correspondant au marché secondaire pour 253 969,59 €, au solde fournisseurs pour 102 805,70 € et à des provisions sur frais et honoraires (commissariat aux comptes, dépositaire, expertise, gérance).

Délai de paiement des fournisseurs

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce), les échéances de paiement au cours des deux derniers exercices écoulés sont les suivantes :

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	41 453 €	-2 135 €	43 588 €	43 588 €	0
31/12/2016	-102 806 €	-104 231 €	1 425 €	1 425 €	0

Capital

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	33 639 200,00 €			33 639 200,00 €

■ Le capital social est sans changement par rapport à l'exercice précédent.

Plus ou moins values réalisées s/cessions d'immeubles

■ Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles en 2016.

État des engagements

Engagements reçus	277 969,26 €
-------------------	--------------

■ Les engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Informations relatives au compte de résultat

Soldes intermédiaires de gestion

Produits de l'exercice

Loyers	3 470 669,48 €	
Charges facturées	93 981,60 €	
Autres produits divers	5,65 €	
Production de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)		3 564 656,73 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	-93 981,60 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00 €	
Grosses réparations	-130 176,60 €	
Autres charges immobilières	-419 478,07 €	
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)		2 921 020,46 €
Charges d'exploitation de la société		-460 924,21 €

Excédent brut d'exploitation

2 460 096,25 €

Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation nettes des reprises		130 176,60 €

Résultat d'exploitation

2 590 272,85 €

Produits financiers	16 350,69 €	
Charges financières	0,00 €	
Résultat net des opérations financières		16 350,69 €

Résultat courant

2 606 623,54 €

Produits exceptionnels	409 598,16 €	
Charges exceptionnelles	0,00 €	
Résultat net des opérations exceptionnelles		409 598,16 €
Résultat net comptable		3 016 221,70 €

Détail du compte de résultat

Charges

Les charges immobilières	643 636,27 €
<i>comprennent :</i>	
- les charges récupérables auprès des locataires	93 981,60 €
- les impôts et taxes	393 228,32 €
- les primes d'assurances	21 678,81 €
- les charges immobilières non récupérables	1 529,28 €
- des honoraires divers	3 041,66 €
- des honoraires de contentieux	
- des honoraires de relocation	
- les grosses réparations couvertes par la provision	130 176,60 €
- les charges d'entretien et de réparation	
Les charges d'exploitation de la société	565 154,77 €
<i>comprennent :</i>	
<i>La rémunération de gérance comprend</i>	279 310,47 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	279 310,47 €
<i>Les autres services extérieurs comprennent</i>	181 613,74 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	13 030,00 €
- les honoraires d'expertise immobilière	-2 664,10 €
- les honoraires dépositaire	20 567,81 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la CVAE & CFE	13 196,00 €
- la rémunération du Conseil de Surveillance	4 725,00 €
- des honoraires divers	122 958,56 €
- des frais actes	100,00 €
- diverses charges de gestion courante	8 200,47 €
Les frais d'acquisitions	104 230,56 €
Les dotations aux amortissements et provisions sont détaillées au point "État des provisions".	

Produits

Les produits de l'activité immobilière enregistrent pour	3 564 656,73 €
- les loyers de vos immeubles	3 470 669,48 €
- les charges refacturées	93 981,60 €
- des autres produits	5,65 €
Les autres produits d'exploitation enregistrent pour	234 407,16 €
- transfert de charges	104 230,56 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	130 176,60 €
- les reprises de provisions pour litige	
Les produits financiers enregistrent pour	16 350,69 €
les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.	
Les produits exceptionnels	409 598,16 €
<i>correspondent à des dégrèvements de taxes foncières -</i>	
Au total, les produits atteignent	4 225 012,74 €
contre un total de charges de	1 208 791,04 €
Le solde, soit	3 016 221,70 €
<i>correspond au bénéfice de l'exercice.</i>	

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2016 : 24 028		
Placements immobiliers	38 134 514,78 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 121 089,95 €	
Valeur comptable	39 255 604,73 €	1 633,74 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	56 907 144,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	1 121 089,95 €	
Valeur de réalisation	58 028 233,95 €	2 415,03 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,60 % TTC du prix de souscription	2 089 016,42 €	
	2 089 016,42 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,08 %	4 029 025,80 €	
	4 029 025,80 €	
Valeur de reconstitution	64 146 276,17 €	2 669,65 €

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

Tableau de financement

	2015	2016
Valeurs disponibles au début de l'exercice	4 049 168,09 €	4 699 329,84 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 056 312,07 €	3 016 221,70 €
Cessions d'actifs		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		-104 230,56 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	625 057,63 €	-155 535,92 €
Dotations aux provisions		
Total des ressources	3 681 369,70 €	2 756 455,22 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-20 605,85 €	-181 911,75 €
Distribution de l'exercice :		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 441 680,00 €	1 419 045,68 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 464 314,32 €	1 440 602,70 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisitions d'actifs		1 377 778,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	145 819,48 €	130 176,60 €
Total des emplois	3 031 207,95 €	4 185 691,23 €
Valeurs disponibles en fin d'exercice (*)	4 699 329,84 €	3 270 093,83 €

(*) Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les certificats de dépôts.

(**) Afin d'offrir une lecture plus pertinente du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés

Logipierre 3

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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 le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Logipierre 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société DTZ Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification de nos appréciations

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 6 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des 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.

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 exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

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'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés

Logipierre 3

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Fiducial Gérance

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 279 310,47 € HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2016, cette commission s'élève à 17 134,83 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Projet de résolutions

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

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve l'absence de dotation aux provisions pour grosses réparations.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 016 221,70 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 596 088,95 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 4 612 310,65 €

1°/ décide de répartir une somme 2 883 360,00 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 132 861,70 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 728 950,65 €.

Cinquième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 39 255 604,73 €, soit 1 633,74 € par part.
- valeur de réalisation : 58 028 233,95 €, soit 2 415,03 € par part.
- valeur de reconstitution : 64 146 276,17 €, soit 2 669,65 € par part.

Sixième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

Septième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2017, à 4 725 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

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

Neuvième résolution

Constatant, d'une part, que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société ACM – VIE arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée et d'autre part, qu'un siège est à pourvoir, l'Assemblée Générale approuve l'élection de deux (2) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide qu'est élu l'associé candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

■ **Membre sortant se représentant**
(par ordre alphabétique)

ACM- VIE – Assurances Crédit Mutuel Vie
Détenant 814 parts
332 377 597 RCS STRASBOURG – APE 6511Z
Siège social : 34 rue du Wacken – 67906 STRASBOURG Cedex 9
Bureaux : 42, Rue des Mathurins - 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

■ **Associés faisant acte de candidature**
(par ordre alphabétique)

LA TRILOGIE
Détenant 507 parts
452 078 710 RCS VERSAILLES - APE 6630Z
Siège social : 22 Rue Johnson – 78600 MAISONS-LAFFITTE
Représentée par Monsieur Pierre ALZON

Monsieur Christophe REYNAUD - Né le 8 mai 1971 -
Demeurant LE VESINET (78)

Détenant 1 part
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et, précédemment, analyste crédit senior en financements structurés

Monsieur Jean-Philippe RICHON - Né le 16 juillet 1956 -
Demeurant à LAXOU (54)
Détenant 1 part
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur en chirurgie dentaire

SOCIETE CIVILE PANTER
Détenant 14 parts
442 195 145 RCS METZ TI - APE 6820A
Siège social : 19, Le Colombier – 57420 LORRY-MARDIGNY
Représentée par Monsieur Jean PANTER

Dixième résolution

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

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale décide de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI en la divisant de moitié afin de fixer ladite valeur nominale à sept cents (700) euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de 24 028 parts nouvelles, lesquelles seront attribuées aux associés au prorata de leur détention dans la capital, ce dernier restant fixé à 33 639 200 €.

L'article 6 des statuts est modifié en conséquence.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale décide,

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

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

de ré-ouvrir le capital et de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 700 €, dans la limite d'un plafond maximum statutaire de 50 000 300 € et fixe le taux de la commission de souscription à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 6 et 17 des statuts sont modifiés en conséquence.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution précédente, délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins de :

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

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

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

Décide,

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

d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la Société et, en conséquence, d'adopter le statut juridique de SCPI à capital variable;

et fixe le taux de la commission de souscription à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 1, 6, 7, 8, 12 et 17 des statuts sont modifiés en conséquence.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

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

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

- le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des trois (3) seuils suivants :
 1. 10 % du capital social maximum statutaire ;
 2. 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
 3. 760 000 € (capital minimum d'une SCPI) ;
- le montant du capital social maximum statutaire est porté de TRENTE-TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-NEUF MILLE DEUX CENTS (33 639 200) euros à CINQUANTE MILLIONS TROIS CENTS (50 000 300) euros.

L'article 6 des statuts est modifié en conséquence.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

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

Décide,

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

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

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

de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

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

Décide,

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

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

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

L'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale,

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

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

Dix-neuvième résolution

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

Proposition de mise à jour des statuts

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
I. FORME - OBJET – DENOMINATION - SIEGE - DUREE	TITRE 1 FORME - OBJET – DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE
Article 1 - Forme <p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.</p>	Article 1 - Forme <p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par :</p> <ul style="list-style-type: none">■ les articles 1832 et suivants du Code civil,■ le décret n°78-704 du 03 juillet 1978,■ les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce,■ les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier,■ les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et,■ tous les textes subséquents ainsi que les présents statuts.
Article 2 - Objet <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;• L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;• La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles. <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de Surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.</p>	Article 2 - Objet <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers. <p>Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none">■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
Article 3 – Dénomination <p>La société prend la dénomination de LOGIPIERRE 3.</p>	Article 3 – Dénomination <p>Cette Société a pour dénomination : LOGIPIERRE 3.</p>
Article 4 – Siège social <p>Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p>	Article 4 – Siège social <p>Le siège social est fixé 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.</p> <p>Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p>
Article 5 – Durée <p>La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.</p>	Article 5 – Durée <p>La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.</p>
II. CAPITAL SOCIAL • PARTS	TITRE 2 CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES
Article 6 - Capital Social <p>Le capital social est fixé à TRENTE TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (33.639.200 euros) entièrement libéré. Il est divisé en VINGT QUATRE MILLE VINGT HUIT (24.028) parts sociales au nominal de MILLE QUATRE CENTS EUROS (1.400 euros) chacune.</p>	Article 6 – Capital social – Variabilité du capital <p>1° - Capital social</p> <p>1.1 Capital social effectif<p>Le capital social est divisé en part sociale de sept cents (700) Euros qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.</p><p>Lors de l'adoption de la clause de variabilité du capital aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du <>, le capital social effectif s'élève à TRENTE-TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-NEUF MILLE DEUX CENTS (33 639 200) Euros divisés en quarante-huit mille cinquante-six (48 056) parts de sept cents (700) Euros de nominal.</p><p>Les parts ont été intégralement libérées.</p></p>

1.2 Capital social minimum

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

1.3 Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du <> à fixer le capital social maximum dans la limite de CINQUANTE MILLIONS TROIS CENTS (50 000 300) Euros.

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

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

2° Variabilité du capital

2.1 Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

2.2 Suspension des effets

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

La prise de cette décision entraîne :

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

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

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

2.3 Rétablissement des effets

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

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

Article 7 - Fonds de remboursement

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

Cf. Article 8.2 ci-après

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

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

• Modalités

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

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

• Prime d'émission

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

• Libération des parts

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

• Minimum de souscription

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

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

Article 7 – Augmentation du capital social effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

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

Cependant, la Société de Gestion dispose de la faculté de limiter ou de suspendre la collecte dès qu'elle constate, dans un souci de bonne gestion, que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI.

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

2° Modalités de souscription

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

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

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

3° Libération des parts

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

4° Date d'entrée en jouissance

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

5° Minimum de souscription

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

6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

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

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

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

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

7° Prime d'émission ou de fusion

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

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

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

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

Article 8 - Retrait des associés – Fonds de remboursement

1° Retrait des associés

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

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

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

1.1 Principe du retrait

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

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

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

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

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

1.2 Modalités de retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.2.2 Délai de remboursement

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

1.3 Effet du retrait

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

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

1.4 Prix de retrait

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

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

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

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

1.5 Publication des retraits

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

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

1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

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

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

2° - Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Représentation des parts

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

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Article 10 - Transmission des parts

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

1. Transmission entre vifs

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

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

• Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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

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

• Refus d'agrément

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

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

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

2. Transmission par décès

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

Article 9 – Droit des associés et Représentation des parts

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

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

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

Article 10 – Transmission des parts

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

1° Transmission entre vifs

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

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

1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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

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

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

1.2 Refus d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

2° Transmission par décès

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

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

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé 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.

Article 11 - Droits des parts

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente :

- dans la propriété de l'actif social,
- dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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

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

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

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Article 11 – Droits des parts

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

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

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITES

Article 12 - Responsabilité des associés

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

Article 12 – Responsabilité des associés

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Lorsque l'associé cesse de faire partie de la Société, il continue de répondre à l'égard des tiers des dettes sociales exigibles à la date de son départ de la Société.

L'associé retrayant reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Article 13 – Décès – Incapacité

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

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

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

Article 13 - Responsabilité civile de la Société

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

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ • GERANCE • CONSEIL DE SURVEILLANCE • COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 14 - Nomination de la Société de Gestion

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

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un Gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans des délais les plus rapides par le conseil de surveillance ou par la société de gestion démissionnaire. En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 15 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

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 Société de Gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier, et ce, après consultation du conseil de surveillance.

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

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

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

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

Cf. Article 15 ci-après

TITRE 3 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

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

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre Société de Gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée dans des délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance ou par la société de gestion démissionnaire.

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

Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

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

■ Elle procède :

- A la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire et en fonction de la capacité d'investissement de la SCPI ;
- A la suspension à tout moment des effets de la variabilité du capital et à son rétablissement ;
- A la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ;

Et ce, conformément aux conditions définies par la note d'information,

- Elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
 - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
 - Tous comptes courants postaux,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle touche au nom de la Société des sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit. Cependant, elle ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle convoque les Assemblée Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- Contracter au nom de la Société des emprunts, assurer 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, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

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

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

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

Article 16 - Délégation des pouvoirs - Signature sociale

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

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

Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

a) un forfait de gestion versé directement à la société de Gestion, qui ne pourra excéder 8 % hors taxes des recettes hors taxes, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, à l'exclusion actuellement et, compte tenu de la législation en vigueur, de :

- la redevance à l'AMF,
- la cotisation à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- les honoraires des Commissaires aux comptes,
- les honoraires de la Société d'Expertises Immobilières,
- les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles,

- une commission de souscription qui ne pourra excéder 6,84 % hors taxes du prix d'émission des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la perception des capitaux. Elle sera ramenée de 6,84 % hors taxes à 4,5 % hors taxes dès que le capital social statutaire sera atteint,

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 3% HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

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

e) En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé, opération par opération, comme suit :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

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

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

Article 16 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

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

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

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

Article 17 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société, à l'exclusion actuellement et compte tenu de la législation en vigueur, de :

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires de l'Expert-Immobilier,
- Les honoraires du dépositaire,
- Les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance ainsi que le remboursement des frais de déplacement,
- Les honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles.

La Société, quant à elle, règle, directement, tous les autres frais sans exception n'entrant pas dans le cadre de son administration pure ou de la gestion des biens sociaux.

La Société de Gestion percevra :

1° Une commission de souscription qui ne pourra excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

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

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

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

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

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

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

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment des mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Article 18 - Conseil de Surveillance

- Nomination

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

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

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

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

Le nombre de membres du conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.

Si, en cas de vacance, par suite de décès, de démission ou tout autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

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

- Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire.

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

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

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

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

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

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

- Mission du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

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

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la T.V.A. au taux en vigueur.

TITRE 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 18 - Conseil de Surveillance

1° - Nomination

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

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) membres au plus, pris parmi les associés. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination ou de la ratification de leur nomination en cas de cooptation.

Le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.

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

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

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

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

Les modalités d'éligibilité des candidats au mandat de membre du Conseil de Surveillance pourront être fixées par un règlement intérieur.

2° - Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du Président de séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilité

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

Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le conseil de surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire, au prorata des présences effectives.

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

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

3° - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

Dans le cadre de sa mission d'assistance, l'avis du Conseil de Surveillance sera préalablement recueilli concernant les projets d'acquisition et d'arbitrage ainsi que concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement.

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

4° - Responsabilité

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

5° - Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le conseil de surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire, au prorata des présences effectives.

Article 19 - Commissaires aux comptes

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils sont 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.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société et approuvés préalablement par l'assemblée générale ordinaire.

Article 19 – Organes de contrôle externes

1° - Commissaire(s) aux Comptes(s)

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

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

Ils sont rééligibles.

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

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

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

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

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

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

2° - Dépositaire

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

Les missions du dépositaire sont, principalement, les suivantes :

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

La rémunération du dépositaire est la charge de la Société.

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

Article 20 – Expert immobilier

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

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

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

ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 - Assemblées Générales

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

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

Cette assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion ou en tout autre lieu dont le conseil de surveillance aura préalablement décidé.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 14, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

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

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

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

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

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'assemblée élit son président : sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

TITRE 5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 21 - Assemblées Générales

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

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

1° - Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Et ce, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière.

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

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

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

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

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

2° - Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

Article 21 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18.

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

Article 22 - Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

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

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

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

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

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

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

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, les dirigeants de la Société appliqueront en la matière les dispositions prévues à l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

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

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel public à l'épargne,
- la réduction du capital social,
- l'approbation des apports en nature,
- l'approbation des avantages particuliers,
- la modification de la politique d'investissement.

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

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

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

Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

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

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

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

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

Article 23 - Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

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

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Article 24 - Communications

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

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

Article 24 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

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

Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Article 25 - Communications avec les associés

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

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

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

D'autre part, avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

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

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

- comptes de résultats,
- bilans,
- annexes,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les noms, prénoms et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

- inventaires,
- bilans,
- comptes de résultat,
- état du patrimoine,
- annexes,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

INVENTAIRE • AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 25 - Exercice social

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

Article 26 - Etablissement des comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et ses textes d'application.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Conformément à l'article 51 du décret du 29 novembre 1983 modifiant l'article 13 du décret du 1er juillet 1971, la société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la société de gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

TITRE 6 COMPTES ANNUELS – RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Article 27 - Inventaire et comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 et à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

Article 27 - Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, mentionné à l'article 123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice distribuable, ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Le solde du dividende et le montant de chacun des acomptes sur dividende sont acquis mois par mois au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du mois précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

DISSOLUTION • LIQUIDATION

Article 28 - Dissolution - Liquidation

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise par l'unanimité des associés.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblées générales les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

CONTESTATIONS

Article 29 - Contestations

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

Article 28 - Répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice tel qu'il est défini à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de cent vingt (120) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Gérance pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE 7 DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 29 - Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblées générales les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux

TITRE 8 ELECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

Article 30 - Élection de domicile

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

Article 31 - Contestations

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



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr