



FIDUCIAL

GÉRANCE

Pierre Expansion

Rapport Annuel 2016



# PIERRE EXPANSION

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

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

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

---

## Assemblée Générale Mixte du 20 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.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **Président du Conseil d'administration**

Guirec PENHOAT

#### **Administrateurs**

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

EURINVEST, représentée par Gérard ADDA, Président

Jean-Paul COLTAT

Dominique GUILLET

Michel LAFARGUE

Yves PERNOT

Jean-Marie PICHARD

Jacques TCHENG

AAAZ, représentée par Monsieur Fabrice BLANC  
ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE - sigle ACMN-VIE,  
représentée par M. Pierre-Henri SACHÉ

## Commissaire aux Comptes

### **Cabinet ESCOFFIER**

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

## Expert immobilier

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

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

## Dépositaire

### **CACEIS BANK FRANCE**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2016

Capitalisation	41 268 110 €
Nombre de parts	187 924
Nombre d'associés	286
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	241,86 €
Valeur de reconstitution par part	282,93 €
Prix d'achat <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2016	219,60 €
Prix de vente <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2016	200,00 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

<sup>(1)</sup> Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 4 % HT (4,8 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2016).

## Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	64
Valeur vénale hors droits	43 451 600 €
Taux d'occupation financier annuel	92,97 %
Loyers quittancés HT	2 725 334 €

## Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	14,50 €	Charges non récupérables	1,17 €
Produits financiers	0,04 €	Charges d'exploitation	2,82 €
Résultat exceptionnel	0,36 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	10,91 €

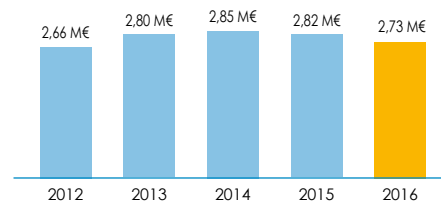
## PIERRE EXPANSION

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2016	11,20 € / part
TRI 10 ans 2016 <sup>(2)</sup>	11,65 %
Taux DVM 2016 <sup>(3)</sup>	5,10 %

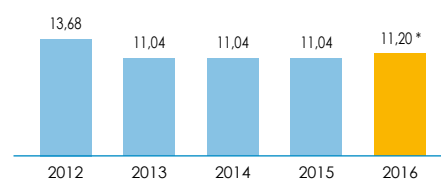
<sup>(2)</sup> source IEIF

<sup>(3)</sup> 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 (hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)

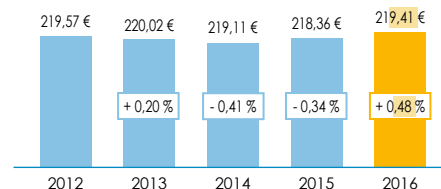


### Évolution du dividende (en €/part)

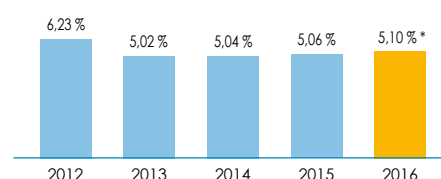


\* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

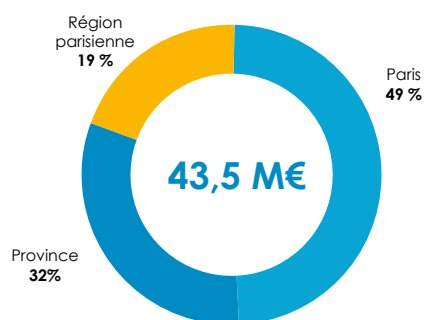


### Évolution du taux DVM

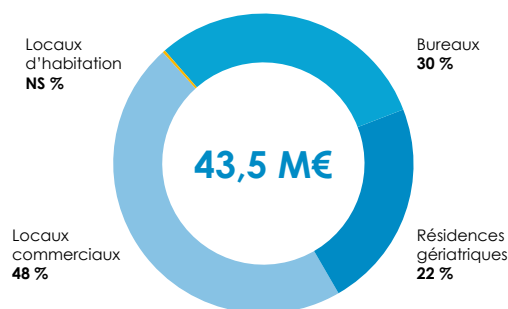


\* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

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



Répartition géographique



Répartition par destination

---

## 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 14
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016 .....	page 18
Présentation des comptes annuels .....	page 20
Annexe aux comptes annuels .....	page 25
Rapports des Commissaires aux Comptes .....	page 32
Texte des résolutions .....	page 33
Projet de mise à jour des statuts .....	page 35



15 rue Boissière  
à Paris 16<sup>ème</sup>

## 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 m<sup>2</sup> (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. À 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 la réouverture du capital en l'augmentant par tranche dans la limite d'un plafond statutaire de 100 000 000 €.

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.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un poste reste à pourvoir au sein de votre SCPI et qu'en conséquence, un dixième membre peut être désigné lors de la présente Assemblée Générale.

En sus des propositions de réouverture du capital et de fixation du montant du capital maximum statutaire à 100 M€, nous soumettons à votre approbation une actualisation de certains articles des statuts de votre SCPI et ce, en considération des 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.

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 souscrit s'élève à 30 067 840 € et est divisé en 187 924 parts

	Prix d'exécution <sup>(*)</sup>	Prix acheteur <sup>(*) (**)</sup>	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	200,00 €	219,60 €	100
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	199,00 €	218,50 €	27
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	199,16 €	218,68 €	94
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	200,00 €	219,60 €	394
<b>Total année 2016</b>	<b>199,83 €</b>	<b>219,41 €</b>	<b>615</b>

<sup>(\*)</sup> Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs

<sup>(\*\*)</sup> Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4% HT (4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 615 parts (0,33 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2016, 366 parts était en attente de cession (soit 0,19 % du nombre total des parts)

### Marché des parts année 2016

Sur l'ensemble du marché, 615 parts ont été échangées (soit 0,33 % du nombre total des parts).

### Mutations de parts

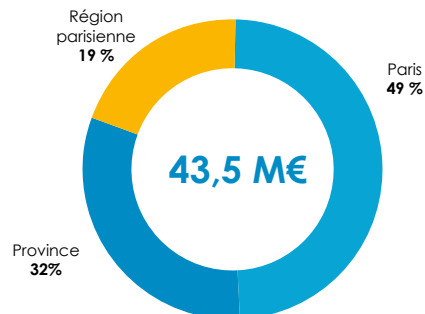
Au cours de l'année 2016, ce sont 1 757 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (14 dossiers représentant 1 651 parts) et de donation (1 dossier représentant 106 parts). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts 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

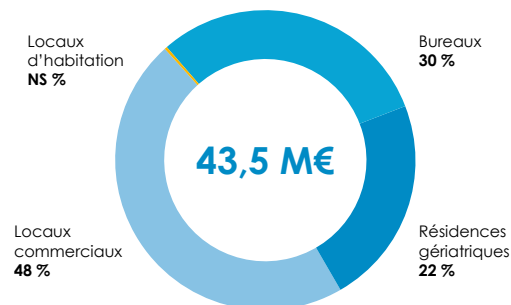
## Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 14 257 m<sup>2</sup> répartis sur 64 immeubles de la façon suivante :

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



Répartition géographique



Répartition par destination

## 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 BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par application de

deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 43 451 600 € hors droits au 31 décembre 2016, en hausse de 3,9 % par rapport à 2015.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'habitation (€)	Résidence gériatrique (€)	TOTAUX (€)
Paris	1 680 000	9 945 000	0	9 720 000	21 345 000
Région parisienne	5 740 000	2 634 600	0	0	8 374 600
Province	5 620 000	7 988 000	124 000	0	13 732 000
<b>Totaux</b>	<b>13 040 000</b>	<b>20 567 600</b>	<b>124 000</b>	<b>9 720 000</b>	<b>43 451 600</b>

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
31 rue Boissière - 75016 PARIS	610 000 €	700 000 €	14,8 %
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	3 790 000 €	4 220 000 €	11,3 %
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 500 000 €	1 620 000 €	8,0 %
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 490 000 €	1 590 000 €	6,7 %
15 rue Boissière - 75016 PARIS	9 400 000 €	9 720 000 €	3,4 %

Hors immeubles en arbitrage, la principale baisse de valeur constatée sur le patrimoine est la suivante :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	199 200 €	130 200 €	-34,6 %

Les valeurs estimées (43 451 600 €) sont supérieures aux valeurs comptables (35 738 448 €).



## Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	95,73 %	92,39 %	91,24 %	92,35 %

(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 <sup>ème</sup> trimestre	96,63 %	92,35 %
TOF annuel	95,22 %	92,97 %

Le niveau du TOF 2016 est en légère baisse par rapport à de celui de 2015, essentiellement causée par le départ des locataires de l'immeuble situé à Angoulême (663 m<sup>2</sup>).

## Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2016, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise. Le volume des loyers quittancés en 2016, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 821 274 € à 2 725 334 € soit une variation la baisse de 3,4 %. Cette baisse est principalement liée au départ du locataire Maison du Monde à Angoulême.

## État des vacants

Le stock des surfaces vacantes de la SCPI PIERRE EXPANSION au 31 décembre 2016 était de 1 372 m<sup>2</sup> (bureaux, locaux commerciaux et habitations confondus), dont 249 m<sup>2</sup> en habitation en cours d'arbitrage.

La vacance locative concerne des locaux situés au : 45, rue de Périgueux à Angoulême (663 m<sup>2</sup>), 26/28 allée des Mycènes (115 m<sup>2</sup>), 279 rue des Apothicaires (137 m<sup>2</sup>) à Montpellier et 1, allée des Norottes à Noisy le Grand (38 m<sup>2</sup>).

Quant aux surfaces vacantes en arbitrage, nous recensons l'actif immobilier du 27, rue des Grangettes à Bar le Duc (249 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation).

La vacance locative des actifs de la SCPI, hors actif en arbitrage s'élève à 199 979 € HT sur l'exercice 2016.

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2016 représentent une surface globale de 996 m<sup>2</sup> et ont générés un montant de loyer encaissé s'élevant à 75 865 € HT.

Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires sur les immeubles suivants : Paris 16<sup>ème</sup> (194 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux), 86, rue du Point du Jour à Boulogne Billancourt (147 m<sup>2</sup> de bureaux) ou encore au 26/28 allée des Mycènes à Montpellier (655 m<sup>2</sup>), représentant un loyer annuel total de 257 170 € HT.

## Travaux

Les principaux travaux effectuer sont sur le site du 20 avenue Jean Rondeaux 76000 Rouen et concerne l'installation de garde-corps en toiture sur deux cellules et la mise en place

de deux portiques à chaque entrée du parking le tout pour 60 K€.

## Plan quinquennal

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2017 une réfection de la cage d'escalier au 86/88 rue du Point du jour à Boulogne Billancourt, ainsi qu'une rénovation des locaux au 258 avenue Grammont à Tours et au 26/28 allée des Mycènes à Montpellier, le remplacement des portes d'entrée de l'immeuble le Newton à Montigny le Bretonneux.

Le montant total des travaux à réaliser s'élève à 230 000 €.

## Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 102 424,52 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

■ 96-98 rue Paul Doumer 75116 Paris	23 107 €
■ 86/88 rue du Point du Jour 92100 Boulogne-Billancourt	24 973 €
■ 1 à 16 résidences du Parc 78430 Louveciennes	29 413 €

Les procédures contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants sont en cours. Nous avons pu récupérer 19K€ net de créances sur exercices antérieurs.

## Point sur l'acquisition des sites « Nicolas » en indivision en date des 5 et 7 septembre 2007

La SCPI CIFOCONA 2, détentrice de 4,40 % dans l'indivision du portefeuille NICOLAS, a demandé le partage de l'indivision. Nos propositions pour lui permettre de sortir de l'indivision ayant été refusées, CIFOCONA 2 a assigné les SCPI PIERRE EXPANSION et FICOMMERCE en demandant l'attribution de deux boutiques et à défaut le partage.

Toutes les actions sont menées en défense afin d'obtenir un accord amiable permettant la sortie de CIFOCONA 2 de l'indivision. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de Pierre Expansion ressort à 2 050 355 € au 31 décembre 2016 à comparer à 2 283 371 € au 31 décembre 2015, soit une baisse de 10,2 %. Cette évolution s'explique par une baisse de revenus locatifs associée à une augmentation des charges immobilières et des dotations nettes aux provisions pour créances douteuses.

Les loyers s'élèvent à 2 725 334 € en diminution de 3,4 % par rapport à l'année 2015.

Les travaux d'entretien courant et autres charges immobilières non refacturées aux locataires s'élèvent à 260 880 € à comparer à 192 385 € l'an passé.

La charge nette relative aux clients douteux (dotation nette de la reprise pour créance douteuse et pertes sur

créances irrécouvrables) s'élève à 2,1 % des loyers contre 0,8 % l'an passé.

Les travaux couverts par la provision pour grosses réparations se sont élevés à 68 492 €. Leur charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise de provision à due concurrence. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle égale à 5 % des loyers quittancés, soit 136 267 €.

Compte tenu du niveau conséquent du report à nouveau permettant d'absorber sans difficulté une baisse du résultat annuel, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,20 € par part, faisant ressortir un rendement de 4,63 % par rapport à la valeur de réalisation contre 4,71 % en 2015. Ce dividende s'élève à 12,08 € par part en tenant compte du versement de la quote-part de report à nouveau réalisée à titre exceptionnel au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 pour 0,88 € par part. ■



© Photo : Christophe Audébert

20 rue de Longchamp  
à Paris 16<sup>ème</sup>

# 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 3<sup>ème</sup> 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 dépositaire

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

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

## Perspectives d'avenir : développement de la SCPI

Votre Société de Gestion a présenté lors des Conseils de Surveillance du 11 octobre 2016 et du 11 avril 2017 les orientations stratégiques de PIERRE EXPANSION.

La stratégie proposée est de relancer le développement de PIERRE EXPANSION en procédant à :

- des augmentations de capital par tranche afin de maîtriser la collecte
- et la mise en place d'une ligne de crédit revolving permettant le préfinancement des investissements.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur ces orientations stratégiques. ■

## Proposition de réouverture du capital et d'actualisation du montant du capital social maximum statutaire

Dans le cadre du développement de la SCPI, nous vous proposons, en conséquence, de ré-ouvrir le capital et de revoir le montant du capital social maximum statutaire actuellement de 76 224 508,62 € de manière à permettre à la Société de Gestion de pouvoir procéder à des augmentations de capital par tranche, progressivement, en fonction des opportunités d'investissement étant précisé que la collecte ne serait lancée qu'à partir du moment où

l'actif serait identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

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

Si cette proposition vous agrée, l'article 7 devra être modifié corrélativement. ■

## Proposition de mise à jour des statuts

En considération, d'une part, de la proposition 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 certaines dispositions statutaires de la SCPI de manière à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'AMF.

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

- les règles d'utilisation de la prime d'émission en prévoyant que celle-ci puisse être destinée :
  - À couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société de Gestion pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation

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

- À maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur ladite prime;
- 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 de l'article 17 des statuts conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers.

**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 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 desdites conventions,
- Désignation d'un (1) membre du Conseil de Surveillance, un (1) siège restant à pourvoir.

Nous avons reçu cinq (5) candidatures recevables qui 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'aucun emprunt n'a été souscrit en 2016 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à l'attribution de jetons de présence et au 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 huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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

- la réouverture du capital ;
- la fixation du capital social maximum statutaire à 100 000 000 € ;
- L'actualisation de certaines dispositions statutaires en intégrant, d'une part, les modifications corrélatives liées à l'adoption de la proposition précédente 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'AMF.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Mixte 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**



68 boulevard Saint Marcel  
à Paris 5<sup>ème</sup>

## Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2016 ont atteint 2 725 334 € contre 2 821 274 € en 2015.
- Le bénéfice de l'exercice 2016 est de 2 050 355 € contre 2 283 371 € en 2015.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 95,73 % au 1er trimestre à 92,35 % au dernier trimestre 2016.
- Marché secondaire : 615 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2016 a été de 11,20 € par part.

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 8,50% 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 234 798,78 € 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 un (1) membre du Conseil de Surveillance afin de pourvoir le siège de membre du Conseil de surveillance resté vacant suite aux dernières élections.

Nous attirons également votre attention sur les résolutions extraordinaires soumises à votre vote. Nous vous précisons que l'objectif de la Société de Gestion est la redynamisation et le développement de votre SCPI tout en maîtrisant la collecte et en assurant la fluidité du marché des parts. Les modifications statutaires proposées ont pour objectif la mise en conformité des statuts avec les demandes de l'Autorité des marchés financiers en vue de l'obtention du visa pour procéder à la réouverture du capital.

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  
**EURINVEST**

Représentée par Monsieur Gérard ADDA

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidence gériatrique	TOTAUX
Paris	3,87 %	22,89 %	-	22,37 %	49,12 %
Région parisienne	13,21 %	6,06 %	-	-	19,27 %
Province	12,93 %	18,38 %	0,29 %	-	31,60 %
<b>Totaux</b>	<b>30,01 %</b>	<b>47,33 %</b>	<b>0,29 %</b>	<b>22,37 %</b>	<b>100 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 1<sup>er</sup> novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2012	30 067 840 €	Néant	187 924	276	Néant	200,00 €
2013	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	221,10 €
2014	30 067 840 €	Néant	187 924	279	Néant	207,60 €
2015	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	219,60 €
2016	30 067 840 €	Néant	187 924	286	Néant	219,60 €

<sup>1)</sup> 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 <sup>er</sup> 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	59	0,03 %	77	N. S.	472,09 €
2013	722	0,41 %	1	N. S.	5 483,33 €
2014	1 038	0,55 %	395	N.S.	4 613,06 €
2015	107 397	57,15 %	595	N.S.	1 911,67 €
2016	615	0,32 %	366	N.S.	4 913,48 €



## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	13,68 €	11,04 €	11,04 €	11,04 €	11,20 €**
dont % des revenus non récurrents	19,74 % *	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	200,00 €	200,00 €	201,40 €	189,07 €	200,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,84 %	5,52 %	5,48 %	5,84 %	5,60 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	219,57 €	220,02 €	219,11 €	218,36 €	219,41
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(2)</sup>	6,23 %	5,02 %	5,04 %	5,06 %	5,10 %**
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	6,72 €	6,79 €	6,87 €	7,15 €	7,38 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> 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).

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

\* correspondant au versement d'une partie du report à nouveau

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

## Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	14,15	95,69 %	14,88	99,48 %	15,14	99,55 %	15,01	94,86 %	14,50	98,25 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,25	1,72 %	0,08	0,52 %	0,06	0,39 %	0,07	0,42 %	0,04	0,25 %
Produits divers	0,38	2,59 %	0,00	0,00 %	0,01	0,06 %	0,75	4,72 %	0,22	1,50 %
<b>Total</b>	<b>14,79</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,96</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,21</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,76</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,21	8,15 %	1,24	8,29 %	1,36	8,94 %	1,27	8,04 %	1,25	8,46 %
Autres frais de gestion	0,71	4,80 %	0,36	2,39 %	0,33	2,14 %	0,53	3,34 %	0,54	3,68 %
Entretien du patrimoine	0,55	3,73 %	0,71	4,74 %	0,00	0,00 %	0,09	0,54 %	0,47	3,22 %
Charges locatives non récupérables	1,14	7,73 %	1,83	12,25 %	1,47	9,68 %	1,16	7,33 %	1,26	8,54 %
Sous-total charges externes	<b>3,61</b>	<b>24,41 %</b>	<b>4,14</b>	<b>27,68 %</b>	<b>3,16</b>	<b>20,77 %</b>	<b>3,05</b>	<b>19,26 %</b>	<b>3,53</b>	<b>23,90 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>										
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 <sup>(3)</sup>										
Pour travaux	0,26	1,77 %	0,08	0,54 %	0,73	4,79 %	0,75	4,74 %	0,36	2,44 %
Autres	0,24	1,64 %	-0,86	-5,74 %	0,02	0,16 %	-0,10	-0,62 %	0,33	2,21 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,50</b>	<b>3,41 %</b>	<b>-0,78</b>	<b>-5,19 %</b>	<b>0,75</b>	<b>4,95 %</b>	<b>0,65</b>	<b>4,13 %</b>	<b>0,69</b>	<b>4,65 %</b>
<b>Total</b>	<b>4,11</b>	<b>27,81 %</b>	<b>3,36</b>	<b>22,48 %</b>	<b>3,91</b>	<b>25,72 %</b>	<b>3,70</b>	<b>23,39 %</b>	<b>4,21</b>	<b>28,55 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>10,67</b>	<b>72,19 %</b>	<b>11,59</b>	<b>77,52 %</b>	<b>11,30</b>	<b>74,28 %</b>	<b>12,13</b>	<b>76,61 %</b>	<b>10,55</b>	<b>71,45 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,37</b>	<b>2,52 %</b>	<b>-0,48</b>	<b>-3,18 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0,03</b>	<b>0,16 %</b>	<b>0,36</b>	<b>2,47 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-2,63	-17,80 %	0,08	0,52 %	0,28	1,82 %	1,11	7,02 %	-0,29	-1,96 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>13,68</b>	<b>92,51 %</b>	<b>11,04</b>	<b>73,81 %</b>	<b>11,04</b>	<b>72,57 %</b>	<b>11,04</b>	<b>69,76 %</b>	<b>11,20</b>	<b>75,88 %</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> 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	41 271 746 €		41 271 746 €
+ Cession d'immeubles <sup>(1)</sup>	6 514 621 €		6 514 621 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 357 656 €		4 357 656 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	42 253 070 €		42 253 070 €
+ Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-1 144 934 €	-40 937 €	-1 185 871 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	148 614 €		148 614 €
- Dépôts et cautionnements	11 767 €		11 767 €
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-129 674 €</b>	<b>-40 937 €</b>	<b>-170 610 €</b>

\* 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 <sup>2</sup> )	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	217	Commerce	1 027 823	241 056	1 268 879
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989	793	Bureau	2 852 528	290 882	3 143 410
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	655 531	131 403	786 934
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 105	Bureau	1 416 251	25 178	1 441 429
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	Bureau	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	427	Commerce	712 000	0	712 000
27 Rue des Grangettes - 55000 BAR-LE -DUC	01/01/2009	247	Habitation	250 000	0	250 000
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 040 000	0	2 040 000
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 450 000	0	3 450 000
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	345	Commerce	375 000	0	375 000
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	68 640	0	68 640
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	46 440	0	46 440
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	74 700	0	74 700
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	64 500	0	64 500
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	41 100	0	41 100
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	65 280	0	65 280
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	56 700	0	56 700
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	61 800	0	61 800
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	181 200	0	181 200
2 rue Dufrénoy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	58 080	0	58 080
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	63 000	0	63 000
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	387 000	0	387 000
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	29 100	0	29 100
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	30 600	0	30 600
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	26 400	0	26 400

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	39 000	0	39 000
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	31 800	0	31 800
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	30 000	0	30 000
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	18 900	0	18 900
29 av J. Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	51 000	0	51 000
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	01/01/2009	19	Commerce	27 600	0	27 600
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	18 900	0	18 900
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	32 100	0	32 100
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	01/01/2009	11	Commerce	39 900	0	39 900
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	9	Commerce	25 500	0	25 500
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	14 700	0	14 700
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	12 900	0	12 900
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	20 700	0	20 700
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	2	Commerce	28 500	0	28 500
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	21 300	0	21 300
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	21 600	0	21 600
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	26 520	0	26 520
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	12 300	0	12 300
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	35 100	0	35 100
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	43 050	0	43 050
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	817 500	0	817 500
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
<b>Totaux</b>		<b>14 257</b>		<b>35 738 448</b>	<b>1 770 774</b>	<b>37 509 221</b>

20 rue de Longchamp  
à Paris 16<sup>ème</sup>



# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 35 738 447,64 €	+ 43 451 600,00 €	+ 35 738 447,64 €	+ 41 835 900,00 €
Immobilisations en cours				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 826 749,23 €		- 758 974,89 €	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>34 911 698,41 €</b>	<b>43 451 600,00 €</b>	<b>34 979 472,75 €</b>	<b>41 835 900,00 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 531 558,12 €	+ 531 558,12 €	+ 572 882,27 €	+ 572 882,27 €
Autres créances	+ 69 652,88 €	+ 69 652,88 €	+ 66 626,42 €	+ 66 626,42 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 303 251,72 €	- 303 251,72 €	- 242 081,62 €	- 242 081,62 €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 000 434,97 €	+ 3 000 434,97 €	+ 2 445 552,39 €	+ 2 445 552,39 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 494 755,03 €	+ 494 755,03 €	+ 1 293 781,34 €	+ 1 293 781,34 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 464 772,20 €	- 464 772,20 €	- 409 089,14 €	- 409 089,14 €
Dettes d'exploitation	- 52 742,47 €	- 52 742,47 €	- 183 958,20 €	- 183 958,20 €
Dettes diverses	- 227 693,43 €	- 227 693,43 €	- 332 222,64 €	- 332 222,64 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 059 977,10 €	- 1 059 977,10 €	- 1 030 598,07 €	- 1 030 598,07 €
<b>Total II</b>	<b>1 999 730,68 €</b>	<b>1 999 730,68 €</b>	<b>2 192 659,35 €</b>	<b>2 192 659,35 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>Total III</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>36 911 429,09 €</b>		<b>37 172 132,10 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>45 451 330,68 €</b>		<b>44 028 559,35 €</b>

\* 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<sup>er</sup> 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
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	8 542 938,03 €			8 542 938,03 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 946 632,49 €			-4 946 632,49 €
<b>Primes de Fusion</b>				
Primes de Fusion	3 249 945,41 €			3 249 945,41 €
Prélèvement sur prime de Fusion	-148 613,87 €			-148 613,87 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 144 934,17 €		-40 936,53 €	-1 185 870,70 €
Réserves				
Report à nouveau	1 342 899,40 €	208 689,79 €	-165 373,12 €	1 386 216,07 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	2 283 370,75 €	-2 283 370,75 €		
Résultat de l'exercice N			2 050 355,44 €	2 050 355,44 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 074 680,96 €	2 074 680,96 €		
Acomptes sur distribution N			-2 104 748,80 €	-2 104 748,80 €
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>37 172 132,10 €</b>		<b>-260 703,01 €</b>	<b>36 911 429,09 €</b>

# Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits	570 157,42 €	570 809,68 €
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		
Grosses réparations couvertes par provisions	68 492,34 €	
Travaux d'entretien	20 728,90 €	16 205,11 €
Autres charges Immobilières	240 151,12 €	176 180,36 €
<b>Total charges immobilières</b>	<b>899 529,78 €</b>	<b>763 195,15 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	234 798,78 €	239 251,61 €
TVA NR Rémunération de la Société de Gestion		
Honoraires de souscription		
Frais d'acquisitions		
Frais sur ventes		
Frais de fusion		
Diverses charges d'exploitation	102 037,64 €	99 484,03 €
Pertes sur créances irrécouvrables	22 225,68 €	41 699,55 €
<b>Dotation aux amortissements et provisions</b>		
Provisions pour amortissements amodiations		
Provisions pour créances douteuses	102 424,52 €	76 155,12 €
Provisions pour grosses réparations	136 266,68 €	141 063,68 €
Autres provisions d'exploitation		
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>597 753,30 €</b>	<b>597 653,99 €</b>
Charges financières		
<b>Total charges financières</b>		
Charges exceptionnelles	723,28 €	29 173,83 €
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>723,28 €</b>	<b>29 173,83 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 050 355,44 €</b>	<b>2 283 370,75 €</b>
<b>Total général</b>	<b>3 548 361,80 €</b>	<b>3 673 393,72 €</b>

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 725 333,65 €	2 821 273,52 €
Charges facturées	570 157,42 €	570 809,68 €
<b>Produits annexes</b>		
Autres produits divers	41 542,82 €	140 328,82 €
<b>Total produits immobiliers</b>	<b>3 337 033,89 €</b>	<b>3 532 412,02 €</b>
Transferts de charges d'exploitation		
Rentrées sur créances irrécouvrables	25 356,61 €	
<b>Reprises d'amortissements et provisions</b>		
Amortissements d'exploitation		
Provisions créances douteuses	41 254,42 €	94 493,09 €
Provisions grosses réparations	68 492,34 €	
Autres provisions d'exploitation		
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>135 103,37 €</b>	<b>94 493,09 €</b>
Produits financiers	7 029,16 €	12 584,26 €
<b>Total produits financiers</b>	<b>7 029,16 €</b>	<b>12 584,26 €</b>
Produits exceptionnels	69 195,38 €	33 904,35 €
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>69 195,38 €</b>	<b>33 904,35 €</b>
<b>Total général</b>	<b>3 548 361,80 €</b>	<b>3 673 393,72 €</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	12 991 033	13 040 000	12 991 033	12 790 000
Locaux commerciaux	15 606 759	20 567 600	15 606 759	19 495 900
Habitations	250 000	124 000	250 000	150 000
Résidences gériatriques	6 890 656	9 720 000	6 890 656	9 400 000
<b>Total</b>	<b>35 738 448</b>	<b>43 451 600</b>	<b>35 738 448</b>	<b>41 835 900</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Résidences gériatriques	-	-	-	-
<b>Total général</b>	<b>35 738 448</b>	<b>43 451 600</b>	<b>35 738 448</b>	<b>41 835 900</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	172 000		172 000	
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	263 000		263 000	
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	430 000		430 000	
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	381 123		381 123	
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 027 823		1 027 823	
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	1 295 817		1 295 817	
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	388 745		388 745	
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	655 531		655 531	
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	1 020 244		1 020 244	
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 250 082		1 250 082	
15 rue Boissière - 75016 PARIS	6 890 656		6 890 656	
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	1 510 000		1 510 000	
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	68 640		68 640	
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	46 440		46 440	
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	74 700		74 700	
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	64 500		64 500	
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	41 100		41 100	
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	65 280		65 280	
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	56 700		56 700	
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	61 800		61 800	
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	181 200		181 200	
2 rue Dufrénoy - 75016 PARIS (indivision)	58 080		58 080	
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	63 000		63 000	
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	387 000		387 000	
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	29 100		29 100	
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	30 600		30 600	
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	26 400		26 400	
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	39 000		39 000	
<b>Total Paris</b>	<b>16 578 560</b>	<b>21 345 000</b>	<b>16 578 560</b>	<b>20 438 400</b>



Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	220 000		220 000	
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	712 000		712 000	
«Le Parc du Château» - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	375 000		375 000	
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 852 528		2 852 528	
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	480 214		480 214	
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	817 500		817 500	
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 326 050		2 326 050	
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	31 800		31 800	
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	30 000		30 000	
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	18 900		18 900	
29 av J. Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)	51 000		51 000	
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	27 600		27 600	
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	18 900		18 900	
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	32 100		32 100	
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	39 900		39 900	
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	25 500		25 500	
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	14 700		14 700	
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	12 900		12 900	
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	20 700		20 700	
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	28 500		28 500	
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	21 300		21 300	
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	21 600		21 600	
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	26 520		26 520	
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	12 300		12 300	
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	35 100		35 100	
<b>Total région parisienne</b>	<b>8 252 613</b>	<b>8 374 600</b>	<b>8 252 613</b>	<b>8 289 500</b>
27 Rue des Grangettes - 55000 BAR-LE -DUC	250 000		250 000	
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	140 000		140 000	
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	1 470 000		1 470 000	
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	2 040 000		2 040 000	
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	3 450 000		3 450 000	
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	1 416 251		1 416 251	
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	240 000		240 000	
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	375 000		375 000	
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	290 000		290 000	
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	1 192 974		1 192 974	
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	43 050		43 050	
<b>Total province</b>	<b>10 907 275</b>	<b>13 732 000</b>	<b>10 907 275</b>	<b>13 108 000</b>
<b>Total général</b>	<b>35 738 448</b>	<b>43 451 600</b>	<b>35 738 448</b>	<b>41 835 900</b>

## 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE, 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE.

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, la 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 à venir et du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5 % des loyers quittancés a été provisionnée en 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	35 738 447,64 €			35 738 447,64 €
<b>Total</b>	<b>35 738 447,64 €</b>			<b>35 738 447,64 €</b>

Au cours de l'année 2016, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition et aucun arbitrage.

## Immobilisations financières

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Dépôts et cautionnements versés	11 766,60 €			11 766,60 €
<b>Total</b>	<b>11 766,60 €</b>			<b>11 766,60 €</b>

Aucune variation n'a été constatée au cours de l'exercice 2016.

## État des provisions

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	758 974,89 €	136 266,68 €	-68 492,34 €	826 749,23 €
Provisions pour créances douteuses	242 081,62 €	102 424,52 €	-41 254,42 €	303 251,72 €
Provisions pour litige et risque				
<b>Total</b>	<b>1 001 056,51 €</b>	<b>238 691,20 €</b>	<b>-109 746,76 €</b>	<b>1 130 000,95 €</b>

■ Sur la base du plan de travaux actualisé, une dotation à la provision pour grosses réparations égale à 5 % des loyers quittancés a été comptabilisée au 31/12/2016

■ Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2016 concernent principalement des locataires des

immeubles « Louveciennes » pour 29 413,81 €, « Point du jour - Boulogne Billancourt » pour 24 973,68 €, « Doumer - Paris » pour 23 107,72 € et « Les Norottes - Noisy Le Grand » pour 17 988,48 €. Les reprises de provisions concernent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

## Affectation du résultat 2015

Report à nouveau antérieur	1 342 899,40 €
Résultat de l'exercice 2015	2 283 370,75 €
Dividendes versés aux associés	2 074 680,96 €
Distribution dividende exceptionnel 06/16	165 373,12 €
Report à nouveau	1 386 216,07 €
<b>Total</b>	<b>3 626 270,15 €</b>

Cette affectation a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 22 juin 2016.

## État des créances

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	531 558,12 €	531 558,12 €	
Créances fiscales	18 844,29 €	18 844,29 €	
Débiteurs divers	50 808,59 €	49 735,53 €	1 073,06 €
<b>Total</b>	<b>601 211,00 €</b>	<b>600 137,94 €</b>	<b>1 073,06 €</b>

■ Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 394 415,35 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 137 142,77 €.

■ Les créances fiscales correspondent essentiellement à de la TVA à récupérer.

■ À plus d'un an, les débiteurs divers représentent les fonds de roulement de charges versés aux syndicats de vos

immeubles pour 1 073,06 €. A moins d'un an, les débiteurs divers correspondent principalement au solde des débiteurs divers pour 12 729,64 € et au solde d'indivision pour 34 939,30 €.

## État des dettes

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	464 772,20 €		464 772,20 €
Locataires	25 460,65 €	25 460,65 €	
Dettes fiscales	71 742,56 €	71 742,56 €	
Associés solde sur distribution	1 059 977,10 €	1 059 977,10 €	
Créditeurs divers	183 232,69 €	183 232,69 €	
<b>Total</b>	<b>1 805 185,20 €</b>	<b>1 340 413,00 €</b>	<b>464 772,20 €</b>

■ Les locataires créditeurs représentent des charges à reverser après leur reddition.

■ Les dettes fiscales concernent principalement la TVA à payer du mois de décembre 2016 pour 23 144 € et la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 40 716,98 €.

■ Les créditeurs divers concernent principalement :

- les dividendes non encore versés aux associés pour 65 554,28 €, (dividendes bloqués, rejetés...)
- le solde fournisseurs pour 27 281,82 €
- les provisions pour charges à payer à hauteur de 66 218,40 € (principalement

honoraires du commissariat aux comptes, honoraires du dépositaire et honoraires d'expertises).

### 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	37 200	5 312	31 888	31 888	
31/12/2016	25 951	6 717	19 234	19 234	

## Capital

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €

■ Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2016.

### Plus ou moins values réalisées s/cessions d'immeubles

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 144 934,17 €		40 936,53 €	-1 185 870,70 €

■ Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

■ Il n'y a pas eu de cession sur l'exercice 2016. La variation du poste provient d'écritures de régularisations comptables de créances et dettes antérieures à 2012 concernant des immeubles vendus.

## État des engagements

Engagements reçus	183 575 €
-------------------	-----------

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

Engagements donnés	Néant
--------------------	-------

# Informations relatives au compte de résultat

## Soldes intermédiaires de gestion

### Produits de l'exercice

Loyers	2 725 333,65 €	
Charges facturées	570 157,42 €	
Autres produits divers	41 542,82 €	
<b>Production de l'exercice</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>3 337 033,89 €</b>

### Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	-570 157,42 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-20 728,90 €	
Grosses réparations	-68 492,34 €	
Autres charges immobilières	-240 151,12 €	
<b>Production nette</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>2 437 504,11 €</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>-336 836,42 €</b>

### Excédent brut d'exploitation

Pertes sur créances irrécouvrables		3 130,93 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation nettes des reprises		-128 944,44 €
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)</b>		<b>1 974 854,18 €</b>

Produits financiers	7 029,16 €	
Charges financières		
<b>Résultat net des opérations financières</b>		<b>7 029,16 €</b>

### Résultat courant

Produits exceptionnels	69 195,38 €	
Charges exceptionnelles	-723,28 €	
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>		<b>68 472,10 €</b>
<b>Résultat net comptable</b>		<b>2 050 355,44 €</b>

## Détail du compte de résultat

### Charges

<b>Les charges immobilières</b>	<b>899 529,78 €</b>
<i>comprennent :</i>	
- les charges récupérables auprès des locataires	570 157,42 €
- les travaux d'entretien et de réparation	89 221,24 €
- les charges non récupérables	50 020,45 €
- les impôts et taxes	90 322,65 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	36 757,73 €
- les honoraires de relocation	35 573,50 €
- des honoraires divers	27 476,79 €
<b>Les charges d'exploitation de la société</b>	<b>597 753,30 €</b>
<i>comprennent :</i>	
<i>La rémunération de gérance comprend</i>	234 798,78 €
- 8,50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	234 798,78 €
<i>Les diverses charges d'exploitation comprennent</i>	102 037,64 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	23 795,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	11 261,10 €
- les honoraires du dépositaire	31 775,24 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	10 000,00 €
- diverses charges de gestion courante	23 706,30 €
Pertes sur créances irrécouvrables	22 225,68 €
Les dotations aux provisions	238 691,20 €
sont détaillées au point « état des provisions »	238 691,20 €
<b>Les charges financières pour</b>	
<b>Les charges exceptionnelles pour</b>	<b>723,28 €</b>

### Produits

<b>Les produits de l'activité immobilière comprennent</b>	<b>3 337 033,89 €</b>
- les loyers de vos immeubles	2 725 333,65 €
- les charges immobilières refacturées	570 157,42 €
- les autres produits de l'activité immobilière	41 542,82 €
<b>Les autres produits d'exploitation enregistrent pour</b>	<b>135 103,37 €</b>
- les rentrées sur créances irrécouvrables	25 356,61 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	41 254,42 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	68 492,34 €
- les reprises de provisions pour litiges	
- les transferts de charges	
<b>Les produits financiers pour</b>	<b>7 029,16 €</b>
<b>Les produits exceptionnels pour</b>	<b>69 195,38 €</b>
<b>Au total, les produits atteignent</b>	<b>3 548 361,80 €</b>
<b>contre un total de charges de</b>	<b>1 498 006,36 €</b>
<b>Le solde, soit</b>	<b>2 050 355,44 €</b>
<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
<b>Nombre de parts</b> au 31/12/2016 : 187 924		
Placements immobiliers	34 911 698,41 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 999 730,68 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>36 911 429,09 €</b>	<b>196,42 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	43 451 600,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 999 730,68 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>45 451 330,68 €</b>	<b>241,86 €</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10 % HT du prix de souscription	4 545 133,07 €	
	<b>4 545 133,07 €</b>	
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 730 %	3 171 966,80 €	
	<b>3 171 966,80 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>53 168 430,55 €</b>	<b>282,93 €</b>

<sup>(1)</sup> 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
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>3 516 769,07 €</b>	<b>3 739 333,73 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	2 283 370,75 €	2 050 355,44 €
Cessions d'actifs		-40 936,53 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-238 728,37 €	-180 061,88 €
Dotations aux provisions	217 218,80 €	238 691,20 €
<b>Total des ressources</b>	<b>2 261 861,18 €</b>	<b>2 068 048,23 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-176 083,98 €	-38 297,69 €
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 076 804,52 €	1 030 598,07 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 044 082,89 €	1 210 144,82 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisitions d'actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	94 493,09 €	109 746,76 €
<b>Total des emplois</b>	<b>2 039 296,52 €</b>	<b>2 312 191,96 €</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice (*)</b>	<b>3 739 333,73 €</b>	<b>3 495 190,00 €</b>

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI PIERRE EXPANSION

S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros  
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,

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 PIERRE EXPANSION, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification des appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 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 et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

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 DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos

appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion,
- les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Lyon, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes  
Cabinet ESCOFFIER  
**Serge BOTTOLI**



**SCPI PIERRE EXPANSION**  
S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

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

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### **1 – Commissions de gestion**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8.5 % HT des recettes brutes hors taxes.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 234 798.78 € HT.

#### **2 – Commissions de souscription**

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

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 4 913.48 € HT.

#### **3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers**

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

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

#### **4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers**

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

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

#### **5 – Commissions de suivi et de pilotage**

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

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

Fait à Lyon, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux comptes  
Cabinet ESCOFFIER  
**Serge BOTTOLI**

## 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 la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 136 266,68 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 050 355,44 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 386 216,07 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 436 571,51 €

1°/ décide de répartir une somme de 2 104 748,80 € 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 (2) 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 prélèvement de la somme de 54 393,44 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 331 822,71 €.

#### Cinquième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 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 :**  
36 911 429,09 €, soit 196,42 € par part.

- **valeur de réalisation :**

45 451 330,68 €, soit 241,86 € par part.

- **valeur de reconstitution :**

53 168 430,55 €, soit 282,93 € 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 global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2017, à 10 000 €. 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 qu'un (1) siège de membre du Conseil de surveillance reste à pourvoir, l'Assemblée Générale approuve l'élection d'un (1) membre du 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 que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

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

**Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE**  
Née le 19 janvier 1954 - Demeurant PARIS (75)  
Détenant 5 parts  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Senior advisor LBO FRANCE

**Monsieur Christian DESMAREST**  
Né le 08 avril 1961 - Demeurant SAINT ISMIER (38)  
Détenant 104 parts  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur dans le secteur de la construction électrique – gestionnaire privé d'un (1) portefeuille de SCPI depuis plus de vingt-cinq (25) années

**Monsieur Xavier FAIRBANK**  
Né le 1<sup>er</sup> mars 1966 - Demeurant BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
Détenant 6 parts  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur au sein du Ministère de la Défense en charge de l'exploitation de bâtiments tertiaires et industriels

**Monsieur Christophe REYNAUD**  
Né le 08 mai 1971 - Demeurant LE VESINET (78)  
Détenant 10 parts  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et précédemment analyste crédit senior en financements structurés

**Monsieur Albert SCHMITT**  
Né le 14 octobre 1961 Demeurant à SEICHAMPS (54)  
Détenant 52 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Coordinateur de la mission d'inspection générale du Grand Est au sein des Ministères en charge de l'écologie et du logement et précédemment Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité.

**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, sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance, de ré-ouvrir le capital et de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 160 €, dans la limite du montant du capital social maximum statutaire et maintient le taux de la commission de souscription à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

**Douzième résolution**  
L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance, de porter le montant du capital social maximum statutaire de 76 224 508,62 € à 100 000 000 €.

L'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

**Treizième résolution**  
L'Assemblée Générale, en conséquence de la onzième résolution, délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 7 des statuts.

**Quatorzième résolution**  
L'Assemblée Générale, dans le cadre des augmentations de capital, décide d'autoriser que la prime d'émission 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 ladite prime.

L'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

**Quinzième résolution**  
L'Assemblée Générale,  
  
connaissance prise de l'actualisation des dispositions statutaires intégrant, d'une part, l'article modifié 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 dans le cadre de la réouverture du capital.

**Seizième 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

Il est formé, par les présentes, une société civile de placement immobilier autorisée à procéder à des offres au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code 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 les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

#### Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (la « Société »), 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 les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, et R.214-130 et suivants 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.

#### Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, 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.

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.

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.

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.

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.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- 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

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

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.

#### Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, 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.

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.

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.

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.

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.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- 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.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

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.

#### Article 3 – Dénomination

La société prend la dénomination : « PIERRE EXPANSION »

#### Article 3 – Dénomination

La Société prend la dénomination : « PIERRE EXPANSION »

#### Article 4 – Siège social

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.

#### Article 4 – Siège social

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.

#### Article 5 – Durée

La société est constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

#### Article 5 – Durée

La Société est constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

### II. CAPITAL SOCIAL • PARTS

### TITRE 2 CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

#### Article 6 - Capital Social

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

#### Article 6 – Capital social

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

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

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

#### Article 7 – AUGMENTATION / RÉDUCTION DE CAPITAL – FONDS DE REMBOURSEMENT – PRIME D'EMISSION

##### 1° - Augmentation de capital

La Société de Gestion, recevant dès à présent mandat des associés, pourra porter le capital social en une ou plusieurs fois à 100 000 000 €, sans qu'il n'y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 8 - Modalités des augmentations de capital

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

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

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

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

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

## Article 9 - Droits des associés

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

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

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

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

## Article 10 - Responsabilité des associés

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

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

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

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

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

La Société de Gestion pourra également, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

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

Si le mandat de la Société de Gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital seraient décidées à la majorité par l'Assemblée Générale Extraordinaire suivant l'article 25.

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

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

## 2° - Réduction de capital

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

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

## 3° - 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.

## 4° - Prime d'émission

La prime d'émission est, notamment, destinée :

- 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 ladite prime.

## ARTICLE 8 – MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission dont la destination est prévue audit article.

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

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

Tout nouvel associé est tenu de souscrire pour au moins cinq (5) parts.

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

## ARTICLE 9 – DROIT DES ASSOCIÉS ET REPRÉSENTATION DES PARTS

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

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

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

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

Cf. ARTICLE 13 CI-APRES

## Article 11 - Décès - Incapacité

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

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

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

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

## Article 12 - Droits des parts

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

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

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

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

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

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

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

## Article 13 - Transmission des parts sociales entre vifs

### Modalités

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

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

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

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

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

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

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

### Procédure d'agrément de la Société de Gestion

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

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

#### - Agrément

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

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

Cf. ARTICLE 14 CI-APRES

## ARTICLE 10 - DROITS DES PARTS

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

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

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

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

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

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

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

## ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

### Modalités

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de trouver acquéreur et si la ou les demandes de réalisation sont suffisamment importantes et présentent un caractère d'urgence, il pourra être décidé de procéder exceptionnellement à une réduction de capital, après vote favorable des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 25. Cette réduction de capital pourra se réaliser notamment par la vente d'un ou plusieurs locaux des immeubles sociaux.

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

### Procédure d'agrément de la Société de Gestion

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

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

#### - Agrément

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

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité ducessionnaire 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 acquiescer les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

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

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

### Article 14 - Transmission par décès

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

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

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

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

Cf. ARTICLE 10 CI-AVANT

Cf. ARTICLE 11 CI-AVANT

## III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### Article 15 - Nomination de la Société de Gestion

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

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

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

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 acquiescer les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

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

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

### ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES PAR DÉCÈS

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

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

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

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

## TITRE 3 - RESPONSABILITÉS

### ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

### ARTICLE 14 – 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, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

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

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

## TITRE 4 - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 15 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

#### Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion

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

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle prépare et organise la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts,
- elle administre les biens de la société et la représente vis à vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats cartes, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers de garantie versés à la société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité,
- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- contracter, au nom de la société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du 1 de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

#### Article 17 - Délégation de pouvoirs - Signature sociale

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

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

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

#### ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des nouveaux associés,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle prépare et organise les augmentations et/ou réductions de capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis à vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats cartes, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société Civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du 1 de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société.

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

#### ARTICLE 17 - DÉLÉGATION DES POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

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

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



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

## Article 18 - Rémunération de la société de gestion

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

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

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

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

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et d'assurer l'exécution des programmes d'investissement 11,96 % TTC du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse),
- afin d'assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 8,5 % hors taxes des recettes brutes hors taxes de la société,

Cette rémunération sera réglée trimestriellement.

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

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 4% HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.
- pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 77 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées.
- En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de:
  1. 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;
  2. 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.
- La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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

## Article 19 - Conventions

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

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

## TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

### Article 20 - Conseil de surveillance

#### 1° - Nomination

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

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

## ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- 1° Pour assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion de 8,5 % 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.

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

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

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

- 3° Pour toute cession de parts sur le marché secondaire, une commission de cession de 4 % 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, la Société de Gestion peut percevoir une commission au taux de :

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

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

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

## ARTICLE 19 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

## ARTICLE 20 - 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 et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

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

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

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

## 2° - Organisation - Réunions et délibérations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3° - Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

## 4° - Responsabilité

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

## 5° - Rémunération

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

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.

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 (2) séances.

En dehors des 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.

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 projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

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

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge, pour le conseil, de la répartir entre ses membres.

## Article 21 - Commissaires aux Comptes

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

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

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

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

## ARTICLE 21 – ORGANES DE CONTRÔLE EXTERNES

### 1° - Commissaire(s) aux Compte(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 22 – EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

## TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES

### Article 22 - Forme - Convocation

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

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

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

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

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

## TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 23 - 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.

#### 1° - Convocation

Les associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au 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 un Commissaire aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion. A défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

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

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

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

## Article 23 - 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 ceux du ou des commissaires aux comptes.

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

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

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

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

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

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

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

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
- à la dotation du fonds de remboursement.

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

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

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

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

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

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

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

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

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

## 2° - Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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

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

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

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 24 - 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 ceux du ou des Commissaires aux comptes.

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

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

Elle nomme et remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

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

Elle nomme ou remplace, sur présentation de la Société de Gestion, le ou les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert chargé d'évaluer les immeubles.

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

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
- à la dotation du fonds de remboursement.

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

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

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication d'un mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

## Article 24 - 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 et, notamment, en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents représentés ou ayant voté par correspondance.

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

## Article 25 - Consultation par correspondance

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

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

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

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

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

## Article 26 - Communications

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 25 - 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 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 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 ou 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 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion.

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

Les associés ont un délai de vingt (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 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 majorités définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

## ARTICLE 27 - COMMUNICATIONS AVEC LES ASSOCIES

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

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

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

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

- le rapport de la Société de Gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports du ou 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, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

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

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,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## TITRE VI - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

### Article 27 - Exercice social

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

### Article - 28 Inventaires et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

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

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera, alors, dans les formes prévues par la loi.

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant, arrête, à la clôture de chaque exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société qu'elle soumet à l'approbation de l'assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values, déterminées immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais liés aux augmentations de capital dont la commission versée à la Société de Gestion peuvent être prélevées sur la prime d'émission.

### Article 29 - Répartition des résultats

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière, majoré des reprises de provisions et, notamment, celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la société est constitué par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice, lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value nette. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

## TITRE 6 - INVENTAIRE – COMPTES ANNUELS - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

### ARTICLE 29 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

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

Elle établit également les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

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

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera, alors, dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant, arrête, à la clôture de chaque exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée des associés.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values, déterminées immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais liés aux augmentations de capital dont la commission versée à la Société de Gestion peuvent être prélevées sur la prime d'émission.

### ARTICLE 30 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière, majoré des reprises de provisions et, notamment, celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constitué par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice. Lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value nette, en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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

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

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition. L'assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

## TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### Article 30 - Dissolution

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

### Article 31 - Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion à laquelle est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommé(s) par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

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 VIII - CONTESTATIONS

### Article 32 – Contestations

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

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

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition. L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts. L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

## TITRE 7 - DISSOLUTION – LIQUIDATION

### ARTICLE 31 - DISSOLUTION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### ARTICLE 32 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion à laquelle est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommé(s) par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

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 - ÉLECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

### ARTICLE 30 –ÉLECTION DE DOMICILE

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

### ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

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



**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](http://www.fiducial-gerance.fr)