LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT



CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL FIXE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 8

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
SUR L'EXERCICE 2021 10

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 40

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 42

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 44

11/ COMPTES ANNUELS 58

12/ ANNEXE 62

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 68

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 70

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Ile-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée

de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. A l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4e trimestre 2021, 631 000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et confirmé la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,80 %**	**6,25 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◥

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	◢
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	◢
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat – CBRE – MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lesquels la demande placée enregistrée aux 3e et 4e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissaient fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4 % à Bordeaux et 4,10 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissaient fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. À l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

[1] Demande placée dans les six principales métropoles régionales : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse.

Source : CBRE, Knight Franck, Savills, BNP Paribas Real Estate, JLL

COMMERCES

Les consommateurs français restent attachés au point de vente physique. Si le chiffre d'affaires des ventes en ligne est appelé à progresser, le rôle du magasin devrait rester central dans les modes de distribution. Les formats se multiplieront – flagships, plus petits formats, points de collecte, stockage, showroom – et devraient faire évoluer les critères de localisation des magasins qui ne seront plus un lieu de vente monovalent.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi 38 arrivées ont été recensées en 2021, cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste cependant loin du pic de 2019 avec 57 nouveaux entrants. La liste des nouveaux entrants permet de prendre la mesure des transformations du commerce. Si la mode est toujours bien représentée, sa part a diminué, au profit principalement de la restauration, de l'alimentation, des magasins discounts et de l'équipement de la maison.

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquentes des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes au second semestre 2021. Ainsi à Paris, la rue de Rennes a vu son taux de vacance passer de 10 % fin 2020 à moins de 8 % fin 2021. En revanche, les arrivées toujours contraintes de touristes et le développement du télétravail pourrait, au moins temporairement, ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères les plus exposées aux dépenses des visiteurs étrangers.

En périphérie, les retail parks ont fait preuve d'une résilience tant du point de vue de la fréquentation par les consommateurs, grâce à une meilleure accessibilité due à leur architecture à ciel ouvert, que du point de vue des enseignes utilisatrices grâce à des charges faibles et des loyers attractifs. Preuve de ce succès, les retail parks ont affiché une baisse de leur taux de rendement qui atteignaient fin 2021 5,25 % pour les meilleurs actifs.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

TYPE DE SCPI
SCPI de rendement à capital fixe

SIÈGE SOCIAL
12,8 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
8 janvier 1986

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
334 325 586 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
7 janvier 2082

CAPITAL SOCIAL
67 324 983,60 euros

VISA AMF
SCPI n° 21-14 en date du 5 novembre 2021

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes
Mazars
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE Securities Services – Perspective Défense 1-5, rue du Débarcadère - 92700 Colombes

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Dominique CORBINEAU, Président
Éric BELLEC
François CLAMME
Pierre DEGUIGNE
Jean-Louis FISCHER
Michel MOSER
Daniel MULLER
Philippe QUINTALLET
Maurice SIFFER

Fin de mandat :
À l'issue de la présente assemblée générale

Frédéric BLANC
Aurore PACOTE
Philippe SCHMUTZ
ACM VIE
BANQUE CIC OUEST
AAAZ SCI

Fin de mandat : À l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelé à statuer sur les comptes de 2023

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises Immobilières
(Anciennement Crédit Foncier Expertise)
50, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : KPMG SA
2, avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Suppléant : SALUSTRO REYDEL
2, avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : ***www.aspim.fr***

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est la division :

- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Pour votre SCPI, CM-CIC Pierre Investissement, le TDVM 2021 est de :

12,00 € / 251,27 € = 4,78 %

APRÈS

Le taux de distribution de votre SCPI à capital fixe se calcule désormais par la division :

- **de la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

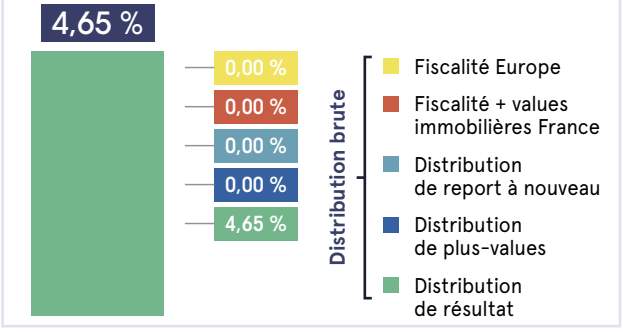
par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1**

Pour votre SCPI, CM-CIC Pierre Investissement, le TDVM de 4,65 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui reste inchangé.

12,00 € / 258,27 € = 4,65 %

	Par part en €
Distribution (A)	**12,00 €**
dont distribution de résultat	12,00 €
dont distribution de plus-values	– €
dont distribution de report à nouveau	– €
Fiscalité payée par le fonds (B)	**– €**
dont fiscalité Europe	– €
dont fiscalité + values immobilières France	– €
Distribution brute (A+B)	**12,00 €**



Voir pages 11

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le Rendement global immobilier de CM-CIC Pierre Investissement pour l'année 2021 est donc de :

4,65 % + 0,91 % = 5,56 %

Voir page 11



ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

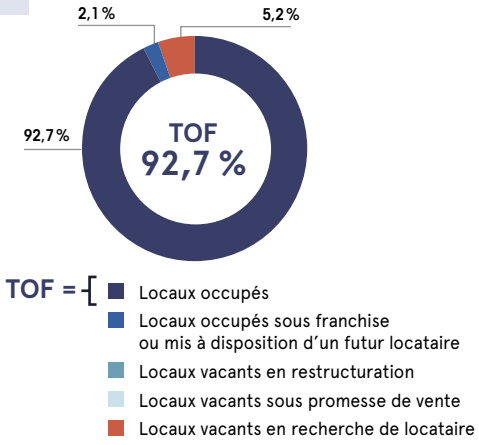
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

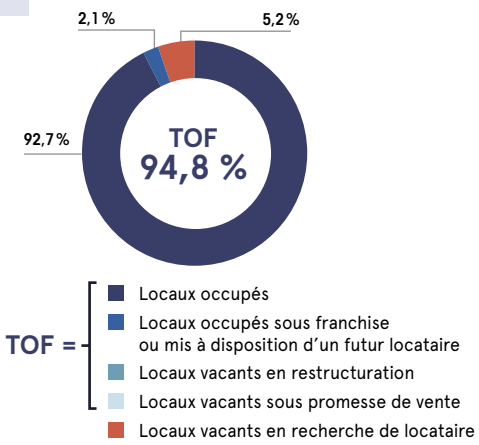
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI, CM-CIC Pierre Investissement, le TOF de 92,7 % est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **94,8 %.**

AVANT



APRÈS



Voir page 13

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

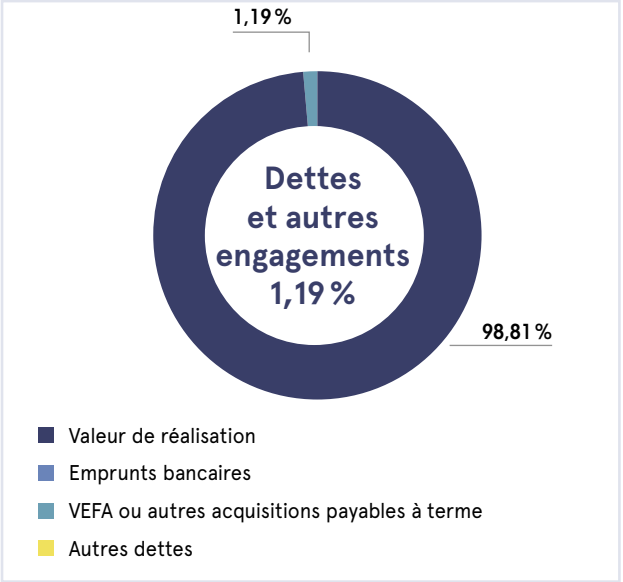
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- valeur de réalisation de la SCPI ;
- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.



Voir page 18

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

L'année 2021 a été marquée par le changement de société de gestion de votre SCPI dans un contexte économique encore secoué par les effets de la crise sanitaire. Dans cet environnement, la gestion de la SCPI s'est poursuivie avec succès si l'on se réfère aux principaux indicateurs qui se maintiennent et au taux d'occupation physique des immeubles à hauteur de 95,00 % (vs. 92,81 % fin 2020). Ces données trouvent leur traduction au niveau de la distribution du dividende identique à celui de l'an passé en préservant le report à nouveau qui, représentant 7 mois de distribution, permet d'aborder 2022 avec confiance. Il en ressort un taux de distribution de 4,65 % pour l'exercice écoulé.

Dans ce contexte de changement de société de gestion, la composition du patrimoine, hormis un arbitrage à Bron (immeuble situé 8, rue Pascal), n'a pas enregistré de nouvelle acquisition, votre SCPI n'ayant pas collecté de fonds dans le cadre d'une augmentation de son capital.

Sur le plan de la valorisation du patrimoine, les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une variation de +1,48 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la SCPI, au 31/12/2021, ressort quant à elle à 251,02 euros (vs. 248,75 euros en 2020).

Les perspectives 2022 nous amènent à vous proposer de reprendre la dynamique des achats et des arbitrages afin d'améliorer la répartition du risque locatif sur un socle immobilier élargi et de conforter les résultats par une offre locative en phase avec la demande des entreprises dont les critères de recherche évoluent.

Afin de répondre à cet objectif et pour accompagner cette politique d'investissement, nous vous proposons la mise en place d'un effet de levier en autorisant la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts, dans la limite d'un montant maximum de 25 M€ d'engagement à terme, dont 20 M€ d'endettement bancaire et financier, tout en poursuivant un plan d'arbitrage des immeubles les plus anciens ou qui pourraient présenter des risques locatifs et/ou nécessiter des travaux de remise en état trop importants ne trouvant pas leur contrepartie en terme de loyer ou de valorisation.

Enfin, nous rappelons que l'assemblée générale ordinaire est invitée à se prononcer sur le renouvellement partiel du conseil de surveillance dont 9 membres arrivent à échéance de leur mandat.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital social	67 324 983 €
Nombre de parts	441 186
Capitalisation	110 508 269 €
Nombre d'associés	2 671
Valeur de réalisation	251,02 €
Dernier prix d'exécution acquéreur	250,48 €
Prix d'exécution acquéreur moyen 2021	251,27 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021*	-2,71 %

Distribution de l'exercice 2021**	12,00 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé	0,00 €
Taux de distribution 2021 (méthode ASPIM)***	4,65 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	0,91 %
Rendement global immobilier****	5,56 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,99 %
10 ans	6,53 %
15 ans	7,30 %

*La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.
**Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
***Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.
****Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	9 215 997,09	9 962 232,70
dont loyers	7 028 883,53	7 105 925,57
Total des charges	3 855 457,91	4 151 731,44
Résultat	5 360 539,18	5 810 501,26
Distribution	5 294 232,00	5 294 232,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	67 324 983,60	67 324 983,60
Total des capitaux propres	96 822 925,84	96 862 921,61
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	95 068 531,31	95 742 613,89

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	5 360 539,18	12,15*
Distribution	5 294 232,00	12,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	106 112 306,00	240,52
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	106 112 306,00	240,52
Valeur comptable	96 822 925,84	219,46
Valeur de réalisation	110 747 754,61	251,02
Valeur de reconstitution	125 760 204,21	285,05

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	95 068 531,31
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 754 394,53
Valeur comptable	**96 822 925,84**
Valeur comptable ramenée à une part	**219,46**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	106 112 306,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	4 635 448,61
Valeur de réalisation	**110 747 754,61**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**251,02**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	110 747 754,61
Frais d'acquisition des immeubles	7 438 472,65
Commission de souscription	7 573 976,95
Valeur de reconstitution*	**125 760 204,21**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**285,05**

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	4 282	0,97 %
Parts transférées par succession et/ou donation	6 461	1,46 %
Parts cédées de gré à gré	292	0,07 %

Au cours de l'exercice 2021, les échanges ont porté sur 4 282 parts représentant 0,97 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 3 705 parts, soit 0,83 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente à différents niveaux de prix. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne nette cédant qui est passée de 239,62 € au 31/12/2020 à 233,73 € au 31/12/2021, soit un retrait de 2,45 % sur la période. Sur la base du prix moyen acheteur de 251,27 €/part (vs 258,27€ en 2020), le rendement 2021 ressort à 4,65 % (méthode ASPIM).

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
58

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
0

SURFACE EN EXPLOITATION
48 282 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
2 933 m²

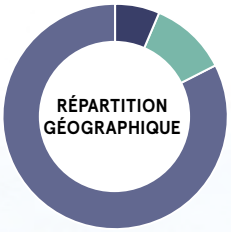
* Détenus au 31/12/2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2021



Bureaux
77,99 %

Commerces
22,01 %



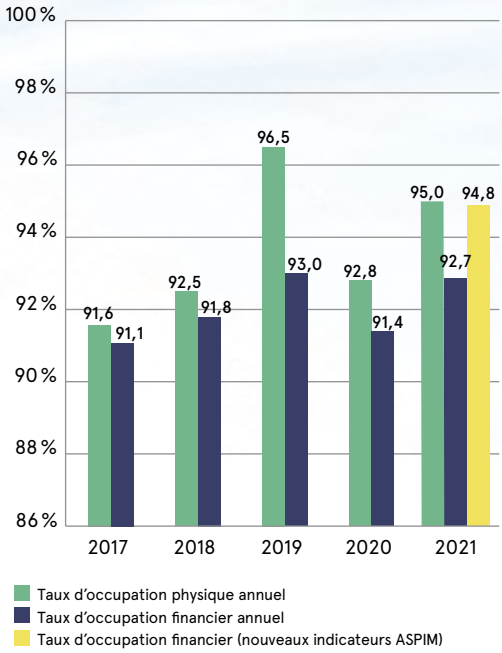
Paris
6,66 %

Île-de-France
10,87 %

Régions
82,47 %

TAUX D'OCCUPATION

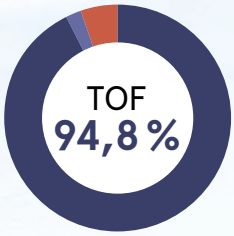
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



Locaux occupés
92,7 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,1 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
5,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

131
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

52,7 %
des loyers

5
principaux locataires

20,5 %
des loyers



ABSIS CYBORG
5,1 %

HABITAT
4,8 %

ALTEN
3,9 %

IGNA
3,6 %

DARTY
3,1 %



4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, CM-CIC Pierre Investissement n'a réalisé aucun investissement.



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2020 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2020 (euros)	Prix de cession brut (euros)
26/01/21	8, rue Pascal – 69500 BRON	BUR	100	780	390	07/02/94	1 097 310	1 100 000	1 050 000
Total général				**780**	**390**		**1 097 310**	**1 100 000**	**1 050 000**

* Quote-part SCPI

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Renouvellement	Colombia Place du Colombier – 35000 RENNES	COM	1 868	1 868	1 868 *100 %*	01/2021	HABITAT France : bail commercial 3/6/9 ans
Location Maintien	Le Ponant 1 3, place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	3 164	2 352	2 352 *100 %*	02/2021 10/2021	1 457 m² DARTY GRAND OUEST : bail commercial 3/6/9 ans, 895 m² ADECCO : avenant de report de congé de 2 ans
Location	1, rue de Chazelles 75017 PARIS	BUR	210	210	105 *50 %*	07/2021	SOULIER AARPI : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Vega 5, rue de Galmy – 77700 CHESSY	BUR	679	198	198 *100 %*	05/2021	JUNLONG : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Hameau A 139, chemin des Bassins 94000 CRÉTEIL	BUR	864	83	83 *100 %*	06/2021	MONIXO : avenant d'extension portant sa surface à 183 m² – effet 06/2021
Location	Technoparc Bât. 1 4, avenue des Peupliers 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	BUR	748	120	120 *100 %*	10/2021	APEX LAM : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	4, rue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	BUR	2 001	295	98 *33,33 %*	05/2021	LIGUE NATIONALE CONTRE LE CANCER : bail commercial 3/6/9 ans
Maintien	Espace Saint-Christophe 3, avenue des Béguines 95800 CERGY	BUR	3 540	636	318 *50 %*	11/2021	UDAF VAL D'OISE : avenant de report de congé 2 mois

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Technoparc Bât. 1 4, avenue des Peupliers 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	BUR	748	746	746 *100 %*	12/2020 07/2021 09/2021	313 m² SODEXO EN FRANCE 313 m² COHÉRENCE COMMUNICATION (Fin de bail courte durée) 120 m² COHÉRENCE COMMUNICATION congé sur bail reloué à APEX LAM
Polygone Park – Bât. D 72, rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 400	351	351 *100 %*	01/2021	SPII POLYGONE
1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	BUR	890	201	201 *100 %*	04/2021	JARRY CONSEIL
Urbawood 58, rue Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte – 59000 LILLE	BUR	587	587	587 *100 %*	05/2021	VEKIA
Le Sirius – Bât B 7 boulevard Ampère – 44470 CARQUEFOU	BUR	1 289	311	311 *100 %*	12/2021	REYNAERS ALUMINIUM

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 2 933 m² (3 640 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	0 %
Île-de-France	738 m²	25 %
Régions	2 195 m²	75 %
Europe	0 m²	0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 0,40 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Urbawood 58, rue Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte 59000 LILLE	BUR	587	587	587 *100 %*	Actif ayant fait l'objet d'une offre d'acquisition Pas de prospect à ce jour
Polygone Park – Bât. D 72, rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 400	351	351 *100 %*	Commercialisation en cours
3, rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 482	879	219 *25 %*	Nombreuses visites
Burospace – Bloc 1 4 route de Gisy – 91570 BIÈVRES	BUR	2 145	1 110	370 *33 %*	Pas de prospect à ce jour
Technoparc Bât. 1 4, avenue des Peupliers 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	BUR	748	313	313 *100 %*	Plusieurs visites. Fin de travaux fin 05/2022 Arbitrage prévu en 2022
Le Sirius – Bât. B 7 boulevard Ampère – 44470 CARQUEFOU	BUR	1 289	311	311 *100 %*	Libérés par REYNAERS ALUMINIUM le 14/12/2021
Parc Innolin – Bât. M2 10, rue du Golf – 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	Reprise des visites depuis début septembre Commercialisation en cours

* Quote-Part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 1 810 m², soit 3,75 % de la surface en exploitation (48 298 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILEURBANNE	BUR	932	932	932 *100 %*	04/2022	MICROPOLE au 30/04/2022
30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	BUR	612	612	230 *37,5 %*	03/2022	SFEF : avenant de prorogation jusqu'au 31/03/2022. Indemnité d'occupation annuelle : 153 553 € HT/HC/an
Espace Saint-Christophe 3, avenue des Béguines – 95800 CERGY	BUR	3 540	636	318 *50 %*	01/2022	UDAF 01/11/2021 : congé triennal. Report des effets du congé de deux mois soit pour le 1er janvier 2022
1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	BUR	890	184	184 *100 %*	12/2021	PRODWARE : surface reprise par MGG bail commercial 3/6/9 ans - effet 01/2022.

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Une reprise de la provision a été réalisée pour 92 699,72 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 236 076,16 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 143 376,44 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 435 218,63 euros.



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toutes natures réalisés (gros entretien, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre.

2021	En euros
Travaux réalisés	305 121,54
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 881 054,08

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Espace Saint-Christophe 28, avenue des Béguines	CERGY	Travaux de mise aux normes des ascenseurs	27 621,47

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Kepler – 1, rue Mickael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Rénovation des bureaux	48 654,46
10, rue Émile Zola	ORLÉANS	Travaux climatisation	41 515,75
1, rue de Chazelles	PARIS	Travaux conformité éléctrique	9 890,91

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement s'établit au 31 décembre 2021 à 106 112 306 euros hors droits. À périmètre constant, la valeur progresse de 1,48 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

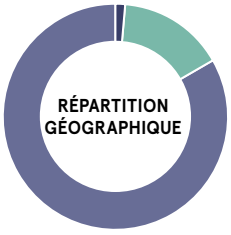
Au 31 décembre 2021, CM CIC Pierre Investissement détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 49 608 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2021



Bureaux
85,97 %
Commerces
14,03 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Paris
1,64 %
Île-de-France
15,08 %
Régions
83,28 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	2 861 250	4 200 000	7 061 250	6,65 %
Île-de-France	11 536 050		11 536 050	10,87 %
Régions	68 355 006	19 160 000	87 515 006	82,47 %
Total €	**82 752 306**	**23 360 000**	**106 112 306**	
Total 2020	*83 521 042,00*	*23 210 000,00*	*106 731 042,00*	
Total %	**77,99 %**	**22,01 %**		**100,00 %**

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DECEMBRE 2021

Votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement bancaire mais est engagée sur une VEFA à hauteur de 1.3 M€ TTC.

LEVIER AIFM

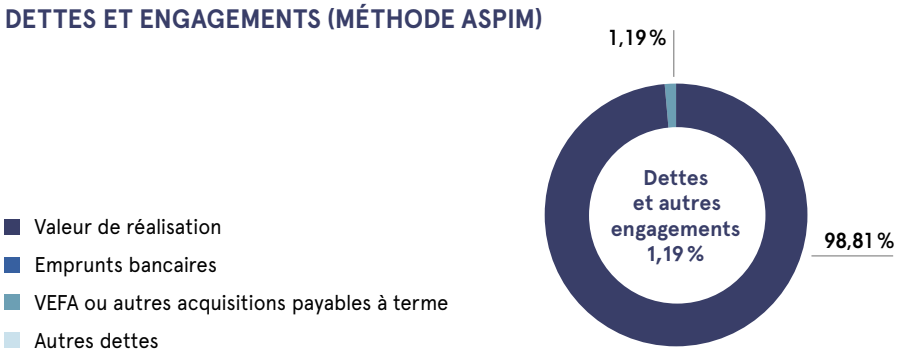
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à **93 %** de la valeur des actifs.

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
  - l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
  - la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

Suite à la fusion absorption de CM-CIC SCPI Gestion par La Française Real Estate Managers le 30 juin 2021, les associés de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement ont validé le transfert de société de gestion lors des assemblées qui se sont tenues les 29 juin et 6 juillet 2021. La Française Real Estate Managers assure désormais la gestion de la SCPI. Suite à ce transfert de société de gestion, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa SCPI n° 21-14 en date du 5 novembre 2021.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement a été mise à jour de la réglementation «Taxonomie» avec effet au 1er janvier 2022.

CRISE SANITAIRE COVID 19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de 9 membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2022.

Il s'agit des mandats des membres suivants :
Monsieur Éric BELLEC ;
Monsieur François CLAMME ;
Monsieur Dominique CORBINEAU ;
Monsieur Pierre DEGUIGNE ;
Monsieur Jean-Louis FISCHER ;
Monsieur Michel MOSER ;
Monsieur Daniel MULLER ;
Monsieur Philippe QUINTALLET ;
Monsieur Maurice SIFFER.

Il appartiendra à l'assemblée générale de procéder à l'élection de huit membres du conseil de surveillance. Les huit candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix seront élus. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

PERSONNES PHYSIQUES :

Éric BELLEC – 59 ans
Détenant : 83 parts
Demeurant à : Vern-sur-Seiche (35)
Profession / activité : responsable de la logistique Mediapost
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

Michel CATTIN – 73 ans
Détenant : 60 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles.
Nombre de mandats CS SCPI : 19.

François CLAMME – 47 ans
Détenant : 1 200 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : cadre au sein du groupe Crédit Mutuel depuis 2000
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

Dominique CORBINEAU – 71 ans
Détenant : 1 754 parts
Demeurant à : Saint-Cyr-sur-Loire (37)
Profession / activité : ancien dirigeant d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Président sortant.

Michel MOSER – 66 ans
Détenant : 43 parts
Demeurant à : Wettolsheim (68)
Profession / activité : ancien cadre du groupe Crédit Mutuel et dans un cabinet de courtage
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortan.t

Daniel MULLER – 70 ans
Détenant : 2 775 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : président du conseil de surveillance de la caisse du Crédit Mutuel Meinau Canardière
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

Philippe QUINTALLET – 60 ans
Détenant : 1 362 parts
Demeurant à : La Baule (44)
Profession / activité : loueur en meublé professionnel, ancien juge consulaire au Tribunal de Commerce de Saint-Nazaire
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

Maurice SIFFER – 67 ans
Détenant : 90 parts
Demeurant à : Fegersheim (67)
Profession / activité : conseiller en gestion de patrimoine au sein du groupe Crédit Mutuel
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant.

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont CM-CIC Pierre Investissement bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital.

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit.

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier.

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité.

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet ***www.la-francaise.com***.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de La Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients*** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien ***http://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/***.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données – 128, boulevard Raspail – 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

**https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf*

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2017	55 880 137,20		366 187	2 311		260,00
2018	55 880 137,20		366 187	2 291		260,00
2019	67 324 983,60	19 499 740,00	441 186	2 640	1 169 984,40	260,00
2020	67 324 983,60		441 186	2 754		249,40
2021	67 324 983,60		441 186	2 671		250,48

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier *(euros)*	260,00	260,00	260,80	249,40	250,48
Distribution versée au titre de l'année *(euros)*(1)	10,70	11,10	11,20	12,00	12,00
dont distribution de report à nouveau (en %)					
dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché *(en %)*(2)	4,12 %	4,27 %	4,29 %	4,81 %	4,78 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé *(euros)*					
Taux de distribution (méthode ASPIM)*(en %)*(3)					4,65 %
Report à nouveau cumulé par part *(euros)*(4)	4,55	5,03	5,68	6,04	6,93

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
[3] Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2017	6 879	1,87 %	1 mois	634	41 388,90
2018	6 629	1,81 %	1 mois	1 320	40 815,65
2019	7 438	1,69 %	1 mois	395	44 794,66
2020	5 380	1,22 %	1 mois	3 202	32 742,69
2021	4 282	0,97 %	1 mois	3 705	25 021,29

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,06	87,74	15,62	73,81	15,56	84,89	16,11	87,64	15,93	99,74
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,10	0,58	0,09	0,43	0,03	0,15				
Produits divers	2,01	11,68	5,45	25,76	2,74	14,96	2,27	12,36	0,04	0,26
TOTAL DES REVENUS	**17,17**	**100,00**	**21,16**	**100,00**	**18,33**	**100,00**	**18,38**	**100,00**	**15,97**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	3,13	18,25	5,14	24,30	3,54	19,31	2,64	14,35	1,43	8,95
Autres frais de gestion*	1,10	6,41	0,34	1,60	0,24	1,30	0,20	1,11	0,35	2,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,51	2,96	0,58	2,72	0,61	3,33	0,50	2,72	0,35	2,20
Charges immobilières non récupérées									0,62	3,87
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	**4,74**	**27,62**	**6,06**	**28,62**	**4,39**	**23,94**	**3,34**	**18,18**	**2,75**	**17,23**
Amortissements nets										
– patrimoine	0,43	2,53	0,48	2,27	0,58	3,15	0,58	3,16	0,55	3,45
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation provision pour gros entretien	0,54	3,14	1,94	9,19	1,66	9,06	0,88	4,79	0,04	0,23
– dotation nette aux autres provisions**	0,37	2,17	0,31	1,46	0,30	1,64	0,41	2,23	0,48	3,03
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	**1,34**	**7,84**	**2,73**	**12,92**	**2,54**	**13,85**	**1,87**	**10,18**	**1,07**	**6,71**
TOTAL DES CHARGES	**6,08**	**35,46**	**8,79**	**41,54**	**6,93**	**37,79**	**5,21**	**28,36**	**3,82**	**23,94**
RÉSULTAT	**11,09**	**64,54**	**12,37**	**58,46**	**11,40**	**62,21**	**13,17**	**71,64**	**12,15**	**76,06**
Variation du report à nouveau	0,38	2,21	1,27	5,99	0,20	1,11	1,17	6,36	0,15	0,94
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,70	62,33	11,10	52,47	11,20	61,09	12,00	65,28	12,00	75,12
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,66	62,10	10,86	51,33	11,19	61,04	12,00	65,28	12,00	75,12

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	96 686 464,96		96 686 464,96
Cessions d'immeubles	(229 206,11)	1 086 296,48	857 090,37
Plus et moins-values sur cessions	(207 280,89)	(106 302,95)	(313 583,84)
Amortissements des frais d'acquisition et des immobilisations locatives	2 944 589,00	(1 546 449,38)	1 398 139,62
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 329 317,72)		(4 329 317,72)
Frais d'acquisition	(2 270 800,00)	15 570,01	(2 255 229,99)
Achats d'immeubles/Promesses d'achats	(94 380 153,79)	602 452,53	(93 777 701,26)
Divers agencements	(3 007 254,24)	105 956,94	(2 901 297,30)
Sommes restant à investir	**(4 792 958,79)**	**157 523,63**	**(4 635 435,16)**

* Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	7 311 650
Autres charges déductibles	1 526 997
Intérêts d'emprunts	Néant
Revenu net	5 784 653
Soit par part pleine jouissance	13,11
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	5 303 065
Réintégration	45 722
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	Néant
Résultat fiscal	5 348 787

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	5 303 065
Réintégration	45 722
Déduction	Néant
Résultat fiscal	5 348 787

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
210,89	210,89

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		81 287,02						81 287,02*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**81 287,02**						**81 287,02**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		164 143,02	(3 291,00)				1 025,85	161 877,87
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**164 143,02**	**(3 291,00)**				**1 025,85**	**161 877,87**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI. D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Ces modifications, majoritairement d'ordre règlementaire, s'inscrivent dans le cadre de la revue régulière des statuts du Groupe La Française et visent à harmoniser la rédaction de la documentation de votre SCPI avec celles des sociétés gérées par la société de gestion.

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 1er – Forme	
Modification réglementaire Préciser la forme juridique de la SCPI et notamment les dispositions relatives aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).	Il est formé une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennement Lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93-6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents et par les présents statuts.	*La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.*
	Article 7 – Augmentation et réduction de capital social	
Modification liée à la gestion Préciser les modalités d'augmentation et de réduction de capital Maintenir le montant maximal d'augmentation de capital à 82 327 700 €.	*Nouvelle rédaction suite à l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2019* Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. L'assemblée générale délègue à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts. Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de 82 327 700 €.	***Augmentation de capital*** *Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.* *Chaque augmentation de capital pourra, selon le choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.* *L'assemblée générale délègue à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de :* *– procéder aux augmentations du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,* *– clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée,* *– arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport à celui prévu,* *– constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, modifier les statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,* *– 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.* *Dans le cadre des augmentations de capital, la société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société sans minimum de part (1).* *Le montant de l'augmentation de capital en cours pourra être réduit par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.* *Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.* *La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de 82 327 700 €.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		Agrément *Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société.* *Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la société de gestion du refus d'agrément.* ***Réduction de capital*** *Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.*
Article 9 – Représentation des parts		
Modification réglementaire	Les parts sont essentiellement nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.	*Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.* *À chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.*
Article 10 – Transmission des parts		
Modification réglementaire Détailler les modalités relatives à la transmission des parts. **Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis :** Constatant l'incompatibilité des évolutions de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.	**Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS** **1/ Traitement des ordres d'achat et de vente** Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception. Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel. La société de gestion peut, à titre de couverture, soit : – subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique ; – fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution. La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente. Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté. La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement. **2/ Jouissance des parts** Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.	***Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT – ABSENCE D'ENREGISTREMENT DES PARTS DANS UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE*** ***1 / Cession entre vifs*** ***1-1 Cession directe*** *1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.* *2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer 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.* *Les parts sont librement cessibles entre Associés.* *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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle.* *L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.* *Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur.* *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 du cessionnaire est considéré comme donné.* *Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.*

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	3/ L'inscription au registre des associés Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société. **a) Cession des parts** Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion. **b) Transmission par décès ou donation** En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droit ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.	***1.2 – Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente*** *Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la société de gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la société de gestion un ordre d'achat de parts.* *Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.* *Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.* *Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.* *Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.* *Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.* *Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la société de gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'assemblée générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.* ***2/ Transmission par décès*** *En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.* *À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.* *L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'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.* ***3/ Nantissement*** *La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.* *Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis. *Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.* ***4/ Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.*** *Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).* *Une Personne non Eligible est une «U.S. Person» telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 – 17 CFR 230.903). Une telle définition des «US Persons» est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).*
Article 11 – Droits des parts		
Modification d'ordre opérationnel Préciser les règles relatives aux droits des parts sociales et notamment la date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus. Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, quelle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente : – dans la propriété de l'actif social, – dans la répartition des bénéfices. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Pour les parts acquises sur le marché secondaire ou par transmission, le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.	*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.* *Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.* *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.* *En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.* *La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.*
Article 12 – Responsabilité des associés		
Modification réglementaire	Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au 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 aux dispositions de l'article L 214.55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.	*Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au 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 aux dispositions de l'article L 214.89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.*
Introduction de l'article 13 – Décès – Incapacité		
Ajout d'une modalité de gestion Introduire les modalités relatives au fonctionnement de la société en cas de décès d'un associé		*La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses 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 ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.*

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.
Article 15 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion *(Cet article deviendrait l'article 16 après adoption)*		
Modification liée à la gestion Mise à jour suite à la nomination de La Française Real Estate Managers en qualité de société de gestion **Endettement** Proposer d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite fixée par l'assemblée générale pour financer ses investissements. La SCPI bénéficiera ainsi d'une meilleure flexibilité auprès des banques et de nouvelles opportunités d'acquisitions.	*Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019* **1/ Administration** La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société. Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au conseil de surveillance. La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants : – administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, – préparer et réaliser les augmentations de capital, – acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement faire le nécessaire, – consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, – encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges, – passer tous contrats d'assurances, – exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, – décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés, – faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner, – faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés, – arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés, – convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions. **2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion** La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter 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. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.	*La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.* *Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :* *– elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération ;* *– elle recherche des associés nouveaux ;* *– elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts ;* *– elle organise l'acquisition ou la cession des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements;* *– elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre exercer des fonctions de direction dans les sociétés dans lesquelles la SCPI détient des parts ;* *– 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 donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;* *– elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;* *– elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, 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 perçoit 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 tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;* *– elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et 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 fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		– *elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, 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 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 demandant qu'en défendant ;* – *elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;* – *elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;* – *elle nomme le Dépositaire ;* – *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 juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.* *La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale.* *Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale ordinaire.* *En outre, la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.* *Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.* *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 16 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale *(Cet article deviendrait l'article 17 après adoption)*		
Modification liée à la gestion Mise à jour suite à la nomination de La Française Real Estate Managers en qualité de société de gestion.	*Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011* La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés par l'article 321-44 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés. La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.	*La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés par l'article 321-44 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.* *La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.* *La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.*
Introduction de l'article 18 – Conventions		
Modification réglementaire Introduire les dispositions relatives aux conventions règlementées.		*Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement 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 ou de tout Associé de cette dernière.*

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 18 – Conseil de Surveillance ***(Cet article deviendrait l'article 20 après adoption)***	
Modification réglementaire Préciser les règles relatives au fonctionnement du conseil de surveillance et notamment à la nomination des membres en cas de nombre inférieur au minimum légal.	*Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015 portant sur la modification de l'article 18 § 1.* **1/ Nomination** 1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat. En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat. Si en cas de vacances, par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. **2/ Organisation – Réunions et délibérations.** Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire. En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du 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 membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance. Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas d'égalité des voix, celle du président de séance est prépondérante. La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.	***1/ Nomination*** *1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.* *Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.* *Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.* *En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.* *En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale.* *Quand le nombre des membres du conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil de surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans* *Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.* ***2/ Organisation – Réunions et délibérations.*** *Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire.* *En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du 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 membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.* *Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance.* *Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.* *Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas d'égalité 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.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	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. **3/ Mission du conseil de surveillance** *Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011* Le conseil de surveillance a pour mission : – d'assister la société de gestion, – de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société, – de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. **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. **5/ Rémunération** L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Elle peut en outre décider d'une participation aux frais de déplacement en France métropolitaine Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.	*Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.* *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.* ***3/ Mission du conseil de surveillance*** *Le conseil de surveillance a pour mission :* *– d'assister la société de gestion,* *– de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,* *– de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.* *Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.* ***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.* ***5/ Indemnisation*** *Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.* *En outre, l'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette indemnisation est porté aux charges d'exploitation.* *Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.*
Introduction de l'article 23 – « Expert immobilier »		
Modification réglementaire Préciser la mission de l'expert et son processus de nomination.		*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 de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.* *L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale puis par l'Autorité des marchés financiers.*
Article 20 – Assemblées générales *(Cet article deviendrait l'article 24 après adoption)*		
Modification réglementaire Préciser les modalités de fonctionnement des assemblées générales.	L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire 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. À défaut, elles peuvent être également convoquées : – par le conseil de surveillance, – par le ou les commissaires aux comptes, – par un mandataire désigné en justice, à la demande : – soit de tout intéressé en cas d'urgence, – soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social, – par les liquidateurs.	*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 ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire.* *Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.* *À défaut, elles peuvent être également convoquées :* *– par le conseil de surveillance,* *– par le ou les commissaires aux comptes,* *– par un mandataire désigné en justice, à la demande :* *1. soit de tout intéressé en cas d'urgence,* *2. soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social,* *– par les liquidateurs.*

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Les assemblées sont qualifiées «d'extraordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapportent 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. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. 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 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.	*Les assemblées sont qualifiées «d'extraordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et «d'ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.* ***1/ Convocations*** *Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.* *Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.* *L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.* *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.* ***2/ Délai de convocation*** *Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.* ***3/ Ordre du jour*** *L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.* *Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :* *a. le rapport de la société de gestion,* *b. le ou les rapports du conseil de surveillance,* *c. le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,* *d. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,* *e. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes.* *Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.* *Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.* *La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		4/ Tenue des assemblées – Représentation – Votes par correspondance *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. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.* *Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.* *Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.* *Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. À chaque assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :* *a. les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,* *b. les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,* *c. les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.* *Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.* *La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'assemblée. À la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.* *L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.* *Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.* ***5/ Délibérations – Quorum*** *Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.* *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, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.* *Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.* *L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.* *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, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.* *Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'assemblée.* *Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		6/ Consultation écrite *Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.* *Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.* *Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.* *Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.* ***7/ Procès-verbaux*** *Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.* *Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'assemblée.*
Article 21 – Assemblée générale ordinaire		
	L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe la rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de leur candidature présentée par la société de gestion. Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans les conditions prévues par la Loi et les règlements. Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur le 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 donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas et les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées par l'article L 214-76 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 permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière les dispositions prévues par l'article 128 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance selon les modalités prévues par les textes.	***Article supprimé*** ***(Fusionné en un seul article «Assemblées Générales»)***

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 22 – Assemblée générale extraordinaire	
	L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans 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. – l'augmentation ou la réduction du capital social. L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de : – fixer les conditions de la réduction ou de l'augmentation de capital. – constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.	***Article supprimé*** ***(Fusionné en un seul article «Assemblées Générales»)***
	Article 23 – Consultation par correspondance	
	Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrites des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendront 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 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 selon l'ordre du jour de la consultation les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.	***Article supprimé*** ***(Fusionné en un seul article «Assemblées Générales»)***
	Article 24 – Communications	
	La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. 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 et les comptes. 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 : – État du Patrimoine – Comptes de résultat – Annexe aux comptes annuels – Tableau d'analyse de la variation des capitaux – Inventaires – Rapports soumis aux assemblées – Feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées – Les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte le droit de prendre copie.	***Article supprimé*** ***(Fusionné en un seul article «Assemblées Générales»)***

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Introduction de l'article 27 – «Valeurs de la Société»		
Modification réglementaire Définir les différentes valeurs de la société et leurs règles d'approbation et de modification.		*Les dirigeants de la société de gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.* *La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la société de gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.* *Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.*
Article 27 – Affectation et répartition des résultats *(Cet article deviendrait l'article 28 après adoption)*		
Réécriture de l'article Préciser les règles d'affectation et de répartition des résultats et indiquer que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission.	Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, telles que définies à l'article 11 des présents statuts. La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.	*L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.* *Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.* *Les pertes, 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 quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.* *L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.* *Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.*

MODIFICATION AYANT TRAIT À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

Corrélativement à la modification de l'article 15 des statuts, il vous sera proposé d'ajouter un paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » à la fin du point 4 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, de la façon suivante :

« 4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

[…]

4.2 Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 25 M€ d'engagement à terme, dont 20 M€ d'endettement bancaire et financier.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale ordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement fixé par l'assemblée générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

***

Les modifications qui viennent de vous être présentées feront l'objet de deux résolutions qui seront soumises à vos votes, la première dédiée à l'endettement et la seconde dédiée à l'ensemble des modifications statutaires.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement.

Notre mission a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la société de gestion, particulièrement lors des réunions du conseil qui, en raison des contraintes imposées par le contexte de crise sanitaire, se sont tenues en mode mixte, présentiel et distanciel, le 24 mars, le 18 mai et le 25 octobre 2021.

Le conseil s'est réuni les 25 janvier et 10 mars 2022 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC Pierre Investissement arrêtés au 31 décembre 2021, l'évolution du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion a régulièrement tenu informé le conseil de surveillance du projet de changement de société de gestion consécutif à la fusion absorption de CM-CIC SCPI GESTION par La Française Real Estate Managers le 30 juin 2021.

Au terme de cette fusion et à l'issue des assemblées générales ordinaire et extraordinaire qui se sont tenues les 29 juin 2021 et 6 juillet 2021, validant le transfert de société de gestion, La Française Real Estate Managers assure la gestion de la SCPI.

Des moyens renforcés ont été présentés et mis en œuvre par le gérant pour assurer la bonne gestion de la SCPI. Le conseil de surveillance a veillé à ce que les conditions de la poursuite de l'activité soient réunies et restera très vigilant sur cette évolution dans la gouvernance de la SCPI.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Dans ce contexte de transfert de société de gestion et de crise sanitaire toujours effective, les efforts ont été concentrés sur la reprise de la gestion du patrimoine qui n'a pas connu de variations majeures durant l'exercice 2021, tant au niveau de sa composition qu'à celui des mouvements locatifs enregistrés et dont le détail est repris au sein du rapport annuel.

Au 31 décembre 2021, les taux d'occupation physique des immeubles et d'occupation financière s'élèvent respectivement à 93,9 % au 94,5 %, en légère amélioration par rapport à 2020.

Les comptes trimestriels et annuels ainsi que les points d'actualisation de la reprise présentés au conseil lors de ces différentes réunions n'appellent pas de remarque particulière, les comptes annuels affichant un résultat permettant de maintenir la distribution du dividende au même niveau que celui effectué l'an passé tout en complétant le report à nouveau qui représente 7 mois de distribution.

Ce résultat prend en compte quelques mesures d'accompagnement accordées à des locataires fragilisés par les périodes de confinement du printemps et de l'automne.

Par ailleurs, le conseil a été étroitement associé aux réflexions proposées par la société de gestion pour l'exercice 2022. Ces dernières ont porté d'une part, sur un asset management actif avec un plan de cession et de réinvestissement qui a été présenté et d'autre part, sur la possibilité de recourir au financement qui est proposé à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2021, le marché secondaire portant sur un échange de 4 282 parts a été assez régulier à l'issue de chaque confrontation, tant au niveau des volumes qu'à celui des valeurs d'échange. Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle, nette vendeur, de 233,73 euros par part. À noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 0,97 % des parts existantes.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 106 112 306,00 euros. À patrimoine comparable et avec une approche prudente intégrant les effets de la crise sanitaire, les experts obtiennent des valeurs en très légère augmentation par rapport à celles de l'an passé, leurs évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non des baux en cours.

Dans son rapport, la société de gestion donne différentes valeurs de la part telles que prévues par les textes réglementaires. Ces valeurs, proposées à vos suffrages au terme des projets de résolutions, n'appellent pas de remarque particulière de la part du conseil.

COMPTES ET RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Après vérification par le commissaire aux comptes, la société de gestion nous a communiqué les comptes dont la présentation est conforme aux règles comptables propres aux SCPI.

Ces comptes ont été examinés par le conseil de surveillance lors de sa réunion du 10 mars 2022. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du conseil.

L'exercice social clos au 31 décembre 2021 de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 5 360 539,18 euros, soit 12,15 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 12,00 euros par part en jouissance, soit un taux de distribution de 4,65 %.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'assemblée générale ordinaire de la SCPI aura à pouvoir 9 postes de conseiller. La liste des membres actuels du conseil est reprise dans le rapport de la société de gestion, les candidatures figurant par ailleurs au terme de la 7e résolution proposée à vos votes.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées relatives d'une part, à une refonte des statuts, majoritairement d'ordre règlementaire, visant à harmoniser la rédaction de la documentation de votre SCPI avec celles des sociétés gérées par la société de gestion et d'autre part, à la mise en place d'un effet de levier.

En effet, la société de gestion vous propose de l'autoriser, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 millions d'euros d'engagement à terme, dont 20 millions d'euros d'endettement bancaire et financier.

Ces nouveaux seuils et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques et de nouvelles opportunités d'acquisitions.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2022 et qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas de notre part de remarque particulière. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance
de CM-CIC Pierre Investissement,
Dominique CORBINEAU, Président

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 5 360 539,18 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 360 539,18 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 992 429,86 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 352 969,04 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 5 294 232,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 3 058 737,04 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 96 822 925,84 euros, soit 219,46 euros par part,
- valeur de réalisation : 110 747 754,61 euros, soit 251,02 euros par part,
- valeur de reconstitution : 125 760 204,21 euros, soit 285,05 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RESOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Nomination de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Éric BELLEC ;
- Monsieur François CLAMME ;
- Monsieur Dominique CORBINEAU ;
- Monsieur Pierre DEGUIGNE ;
- Monsieur Jean-Louis FISCHER ;
- Monsieur Michel MOSER ;
- Monsieur Daniel MULLER ;
- Monsieur Philippe QUINTALLET ;
- Monsieur Maurice SIFFER.

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024, les huit associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Éric BELLEC		
Michel CATTIN		
François CLAMME		
Dominique CORBINEAU		
Michel MOSER		
Daniel MULLER		
Philippe QUINTALLET		
Maurice SIFFER		

HUITIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à 9 000 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et modification corrélative du paragraphe 2 de l'article 15 des statuts – Ajout d'un paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » à la fin du point 4 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide, sous condition suspensive du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 25 M€ d'engagement à terme, dont 20 M€ d'endettement bancaire et financier et modifie corrélativement le paragraphe 2 « Limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion » de l'article 15 des statuts qui sera désormais rédigé de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter 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. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale ordinaire.

En outre, la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.

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. »

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » à la fin du point 4 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, qui sera désormais rédigé de la façon suivante :

« 4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

4.1 Politique d'investissement immobilier

La société de gestion choisit les immeubles acquis pour le compte de la SCPI en fonction des critères suivants :

- *Immeubles situés dans les Grandes Métropoles Régionales et en Île-de-France.*
- *Immeubles à usage de bureaux ou surfaces commerciales situées dans des centres commerciaux et en centre-ville.*
- *Investissements dans des immeubles dont le coût moyen unitaire est de l'ordre de 1 à 5 millions d'euros dans le souci de diviser au mieux les risques et d'obtenir une rentabilité plus importante.*

Ces critères ne sont pas limitatifs, ils correspondent à une priorité dans les décisions d'investir.

Cette cible correspond à des immeubles d'un coût trop important pour des investisseurs personnes physiques, mais insuffisant pour des investisseurs institutionnels nationaux.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la société de gestion examinera les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. A ce titre, un audit ESG est réalisé pendant la période de due diligence précédant toutes les acquisitions.

Lors de cette sélection, les principales incidences négatives en matière de durabilité prises en compte par la SCPI sont :

- *L'exposition aux actifs non efficients énergétiquement pour laquelle la SCPI reportera la part, pondérée en valeur, des actifs inefficients.*
- *Les déchets produits en phase d'exploitation du bâtiment pour lesquels la SCPI reportera la part pondérée en valeur d'actifs non équipés de locaux spécifiques au tri des déchets et non couverts par un contrat spécifique avec une entreprise spécialisée dans le traitement des déchets.*

Par ailleurs, le risque sur l'érosion de la biodiversité que pourrait avoir l'exploitation et/ou la construction des actifs de la SCPI pourrait être significatif. Toutefois la société de gestion gère ce risque de manière active afin de le contenir.

Les risques sur la biodiversité correspondent à l'impact négatif que pourrait engendrer l'existence et/ou l'utilisation de nos actifs sur la biodiversité locale.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires :

Sur les actifs qui ont des espaces verts, l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts peut avoir un double impact négatif sur la biodiversité.

Un impact direct lié à un risque toxique entraînant la mort de l'animal par contact, inhalation ou ingestion du produit dangereux. Ce risque semble en général rare, sauf cas particulier, mais l'impact peut être significatif localement. Il existe aussi des effets induits sur la reproduction (perturbations endocriniennes).

Un impact Indirect lié à la raréfaction de la nourriture (invertébrée) et des adventices (plantes et graines) du fait de l'emploi d'insecticides et d'herbicides.

L'engagement de la SCPI à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts vient limiter significativement ce risque. Pour réduire ce risque, la société de gestion a mis en place une charte de gestion durables des espaces verts.

Une synthèse de la part des actifs ayant des espaces verts gérés durablement sera annexée au rapport périodique de la SCPI.

Réduire les consommations énergétiques et les émissions de CO_2 tout en maîtrisant les coûts d'investissement nécessaires pour y parvenir est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers . Pour ce faire, La Française Real Estate Managers prend en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, en ayant mise en place un système de collecte automatique des consommations énergétiques et des émissions de CO_2 sur les actifs de taille significative. Elle s'inscrit dans une démarche vertueuse de réduction des consommations énergétiques en conformité avec les objectifs inscrits dans le dispositif éco-énergie tertiaire (-40 % d'ici 2030 ; -50 % d'ici 2040, -60 % d'ici 2060).

Par ailleurs, la société de gestion procède à des audits ESG en phase de Due Diligence précédent chaque acquisition. Ces audits permettent de rendre compte des principales incidences négatives de chaque actif sur les facteurs de durabilité, notamment sur l'efficacité du système de gestion des déchets en phase d'exploitation et la gestion des espaces verts.

La Française publiera annuellement les indicateurs suivants pour tous les fonds :

- *Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers.*
- *Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.*
- *Émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers (scope 1 & 2).*
- *Intensité surfacique des consommations d'énergie.*
- *Part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets.*
- *Part des actifs ayant des espaces verts gérés de manière durable.*

L'évaluation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité est complexe et peut être fondée sur des données ESG difficiles à obtenir, incomplètes, estimées et/ou périmées.

Les décisions d'investir sont prises par la société de gestion après expertise préalable réalisée par la Société d'Expertise nommée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

4.2 Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum de 25 M€ d'engagement à terme, dont 20 M€ d'endettement bancaire et financier.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale ordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement fixé par l'assemblée générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

MODIFICATION DES STATUTS

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, adopte la rédaction des articles des statuts modifiés ci-dessous :

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article 1er – Forme	
Il est formé une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennement Lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93-6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents et par les présents statuts.	*La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.*
Article 7 – Augmentation et réduction de capital social	
Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019 Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. L'assemblée générale délègue à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts. Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de € 82 327 700.	***Augmentation de capital*** *Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.* *Chaque augmentation de capital pourra, selon le choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.* *L'assemblée générale délègue à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de :* *– procéder aux augmentations du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,* *– clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée,* *– arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport à celui prévu,* *– constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, modifier les statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,* *– 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.* *Dans le cadre des augmentations de capital, la société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société sans minimum de part.* *Le montant de l'augmentation de capital en cours pourra être réduit par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.* *Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.* *La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de 82 327 700 €.* ***Agrément*** *Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la société de gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société.* *Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la société de gestion du refus d'agrément.* ***Réduction de capital*** *Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à un montant inférieur au montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles de placement immobilier.*

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article 9 – Représentation des parts	
Les parts sont essentiellement nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.	*Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.* *À chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.*
Article 10 – Transmission des parts	
Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS **1/ Traitement des ordres d'achat et de vente** Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception. Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel. La société de gestion peut, à titre de couverture, soit : – subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique ; – fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution. La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente. Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté. La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement. **2/ Jouissance des parts** Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés. **3/ L'inscription au registre des associés** Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société. **a) Cession des parts** Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion. **b) Transmission par décès ou donation** En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droit ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.	***Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT – ABSENCE D'ENREGISTREMENT DES PARTS DANS UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE*** ***1 / Cession entre vifs*** ***1-1 Cession directe*** *1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.* *2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer 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.* *Les parts sont librement cessibles entre Associés.* *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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle.* *L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.* *Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur.* *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 du cessionnaire est considéré comme donné.* *Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.* ***1.2 – Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente*** *Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la société de gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la société de gestion un ordre d'achat de parts.* *Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.* *Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.* *Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.* *Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.* *Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.* *Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la société de gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'assemblée générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.*

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	2/ Transmission par décès
	En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.
	À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.
	L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'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.
	3/ Nantissement
	La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.
	Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé.
	Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.
	Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.
	4/ Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.
	Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).
	Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 – 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 12 décembre 2012).
Article 11 – Droits des parts	
Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente : – dans la propriété de l'actif social, – dans la répartition des bénéfices.	*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*
Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.	*Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.*
Pour les parts acquises sur le marché secondaire ou par transmission, le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.	*La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des Associés.*
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.	*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. 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.*
Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.	*En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.*
En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.	*La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.*

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article 12 – Responsabilité des associés	
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au 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 aux dispositions de l'article L 214.55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.	*Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au 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 aux dispositions de l'article L 214.89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.*
Introduction de l'article 13 – Décès – Incapacité	
	La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses 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 ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.* *Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.*
Article 15 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion *(Cet article deviendra l'article 16 après adoption)*	
Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019 **1/ Administration** La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société. Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au conseil de surveillance. La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants : – Administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, – Préparer et réaliser les augmentations de capital, – Acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement faire le nécessaire, – Consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, – Encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges, – Passer tous contrats d'assurances, – Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, – Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés, – Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner, – Faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés, – Arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés, – Convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions. **2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la société de gestion** La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter 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. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.	*La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.* *Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :* *– elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération ;* *– elle recherche des associés nouveaux ;* *– elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts ;* *– elle organise l'acquisition ou la cession des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;* *– elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre exercer des fonctions de direction dans les sociétés dans lesquelles la SCPI détient des parts ;* *– 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 donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;* *– elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;* *– elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, 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 perçoit 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 tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;* *– elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et 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 fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;* *– elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, 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 ;*

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	– *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 demandant qu'en défendant ;* – *elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;* – *elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;* – *elle nomme le Dépositaire ;* – *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 juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.* *La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale.* *Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 et pourra être modifiée par une décision d'assemblée générale ordinaire.* *En outre, la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.* *Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.* *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 16 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale *(Cet article deviendrait l'article 17 après adoption)*

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011 La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés par l'article 321-44 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés. La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.	*La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés par l'article 321-44 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.* *La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.* *La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.*

Introduction de l'article 18 – Conventions

	Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement 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 ou de tout Associé de cette dernière.*

Article 18 – Conseil de Surveillance *(Cet article deviendra l'article 20 après adoption)*

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015 portant sur la modification de l'article 18 § 1. **1/ Nomination** 1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.	***1/ Nomination*** *1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.* *Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.*

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat. En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat. Si en cas de vacances, par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.	*Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.* *En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.* *En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale.* *Quand le nombre des membres du conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil de surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans* *Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.*
2/ Organisation – Réunions et délibérations. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire. En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du 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 membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance. Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas d'égalité des voix, celle du président de séance est prépondérante. La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion.	***2/ Organisation – Réunions et délibérations.*** *Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire.* *En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du 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 membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.* *Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance.* *Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.* *Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas d'égalité des voix, celle du président de séance est prépondérante.* *La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.* *Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.* *Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion.*
3/ Mission du conseil de surveillance *Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011* Le conseil de surveillance a pour mission : – d'assister la société de gestion, – de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société, – de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.	***3/ Mission du conseil de surveillance*** *Le conseil de surveillance a pour mission :* *– d'assister la société de gestion,* *– de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,* *– de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.* *Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.*
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.	***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.*
5/ Rémunération L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Elle peut en outre décider d'une participation aux frais de déplacement en France métropolitaine Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.	

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	5/ Indemnisation *Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.* *En outre, l'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette indemnisation est porté aux charges d'exploitation.* *Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.*
Introduction de l'article 23 – « 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 de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société. *L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale puis par l'Autorité des marchés financiers.*
Article 20 – Assemblées générales *(Cet article deviendra l'article 24 après adoption)*	
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 ordinaire 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. À défaut, elles peuvent être également convoquées : – par le conseil de surveillance, – par le ou les commissaires aux comptes, – par un mandataire désigné en justice, à la demande : – soit de tout intéressé en cas d'urgence, – soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social, – par les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapportent 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. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. 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 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la 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 ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale Ordinaire.* *Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.* *À défaut, elles peuvent être également convoquées :* *– par le conseil de surveillance,* *– par le ou les commissaires aux comptes,* *– par un mandataire désigné en justice, à la demande :* *• soit de tout intéressé en cas d'urgence,* *• soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social,* *– par les liquidateurs.* *Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et « d'ordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.* ***1/ Convocations*** *Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.* *Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.* *L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.* *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.* ***2/ Délai de convocation*** *Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.*

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	3/ Ordre du jour *L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.* *Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :* *a. le rapport de la société de gestion,* *b. le ou les rapports du conseil de surveillance,* *c. le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,* *d. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,* *e. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes.* *Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.* *Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.* *La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.* ***4/ Tenue des assemblées – Représentation – Votes par correspondance*** *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. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.* *Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.* *Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.* *Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. À chaque assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :* *a. les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,* *b. les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,* *c. les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.* *Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.* *La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'assemblée. À la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.* *L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.* *Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.* ***5/ Délibérations – Quorum*** *Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.* *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, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance. *L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.* *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, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.* *Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'assemblée.* *Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.* ***6/ Consultation écrite*** *Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.* *Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.* *Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.* *Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.* ***7/ Procès-verbaux*** *Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.* *Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'assemblée.*
Article 21 – Assemblée générale ordinaire	
L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe la rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de leur candidature présentée par la société de gestion. Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans les conditions prévues par la Loi et les règlements. Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur le 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 donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas et les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées par l'article L 214-76 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 permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière les dispositions prévues par l'article 128 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.	*Article supprimé*

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance selon les modalités prévues par les textes.	
Article 22 – Assemblée générale extraordinaire	
L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans 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. – l'augmentation ou la réduction du capital social. L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de : – fixer les conditions de la réduction ou de l'augmentation de capital. – constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.	*Article supprimé*
Article 23 – Consultation par correspondance	
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrites des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendront 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 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 selon l'ordre du jour de la consultation les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.	*Article supprimé*
Article 24 – Communications	
La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. 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 et les comptes. 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 : – État du Patrimoine – Comptes de résultat – Annexe aux comptes annuels – Tableau d'analyse de la variation des capitaux – Inventaires – Rapports soumis aux assemblées – Feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées – Les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte le droit de prendre copie.	*Article supprimé*

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Introduction de l'article 27 – «Valeurs de la Société»	
	Les dirigeants de la société de gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. *La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la société de gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.* *Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.*
Article 27 – Affectation et répartition des résultats *(Cet article deviendra l'article 28 après adoption)*	
Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, telles que définies à l'article 11 des présents statuts. La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.	*L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.* *Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.* *Les pertes, 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 quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.* *L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.* *Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.*

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**95 068 531,31**	**106 112 306,00**	**95 742 613,89**	**106 731 042,00**
Droits réels (bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	93 011 684,31	104 142 306,00	91 723 548,77	101 431 042,00
Immobilisations en cours	2 056 847,00	1 970 000,00	4 019 065,12	5 300 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(3 641 415,66)**	**(760 361,58)**	**(3 555 346,23)**	**(3 555 346,23)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(2 881 054,08)		(2 865 091,93)	
Provisions pour risques et charges	(760 361,58)	(760 361,58)	(690 254,30)	(690 254,30)
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**91 427 115,65**	**105 351 944,42**	**92 187 267,66**	**103 175 695,77**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**18 005,46**	**18 005,46**	**17 732,84**	**17 732,84**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	18 005,46	18 005,46	17 732,84	17 732,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**3 862 247,33**	**3 862 247,33**	**2 909 236,14**	**2 909 236,14**
Locataires et comptes rattachés	2 958 599,80	2 958 599,80	1 436 557,39	1 436 557,39
Provisions pour dépréciation des créances	(435 218,63)	(435 218,63)	(291 842,19)	(291 842,19)
Autres créances	1 338 866,16	1 338 866,16	1 764 520,94	1 764 520,94
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**7 243 158,58**	**7 243 158,58**	**5 551 675,39**	**5 551 675,39**
Valeurs mobilières de placement	166 693,67	166 693,67	166 693,67	166 693,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 076 464,91	7 076 464,91	5 384 981,72	5 384 981,72
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**11 123 411,37**	**11 123 411,37**	**8 478 644,37**	**8 478 644,37**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(6 581 318,09)**	**(6 581 318,09)**	**(4 773 179,86)**	**(4 773 179,86)**
Dettes financières	(1 748 471,31)	(1 748 471,31)	(1 711 796,02)	(1 711 796,02)
Dettes d'exploitation	(2 062 622,41)	(2 062 622,41)	(1 349 125,66)	(1 349 125,66)
Dettes diverses	(2 770 224,37)	(2 770 224,37)	(1 712 258,18)	(1 712 258,18)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(6 581 318,09)**	**(6 581 318,09)**	**(4 773 179,86)**	**(4 773 179,86)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(3 373,46)	(3 373,46)		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	857 090,37	857 090,37	970 189,44	970 189,44
TOTAL V (comptes de régularisation)	**853 716,91**	**853 716,91**	**970 189,44**	**970 189,44**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**96 822 925,84**		**96 862 921,61**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**110 747 754,61**		**107 851 349,72**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**67 324 983,60**			**67 324 983,60**
Capital souscrit	67 324 983,60			67 324 983,60
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**25 032 163,64**			**25 032 163,64**
Prime d'émission	22 429 161,01			22 429 161,01
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 329 317,72)			(4 329 317,72)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	6 932 320,35			6 932 320,35
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(207 280,89)**		**(106 302,95)**	**(313 583,84)**
Réserves				
Report à nouveau	**2 476 160,60**	**516 269,26**		**2 992 429,86**
Résultat de l'exercice	**2 236 894,66**	**(516 269,26)**	**66 307,18**	**1 786 932,58**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 810 501,26	(5 810 501,26)	5 360 539,18	5 360 539,18
Acomptes sur distribution	(3 573 606,60)	5 294 232,00	(5 294 232,00)	(3 573 606,60)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**96 862 921,61**		**(39 995,77)**	**96 822 925,84**

[1] Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	7 028 883,53	7 105 925,57
Charges facturées	1 965 363,21	1 840 324,72
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	19,03	17 260,15
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**8 994 265,77**	**8 963 510,44**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 965 363,21	1 838 715,56
Travaux de gros entretien	100 061,12	202 098,75
Charges d'entretien du patrimoine locatif	154 974,86	18 577,50
Dotations aux provisions pour gros entretien	116 023,27	388 328,09
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	180 798,35	332 765,73
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 517 220,81**	**2 780 485,63**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**6 477 044,96**	**6 183 024,81**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	100 061,12	746 395,31
Transfert de charges d'exploitation	10 500,00	
Reprises de provisions pour créances douteuses	92 699,72	225 456,79
TOTAL I : Produits d'exploitation	**203 260,84**	**971 852,10**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	630 934,94	640 232,54
Charges d'exploitation de la société	78 510,21	105 072,99
Diverses charges d'exploitation	76 093,78	86 831,59
Dotations aux amortissements d'exploitation	243 268,56	256 066,57
Dotations aux provisions d'exploitation	70 107,28	164 941,69
Dépréciations des créances douteuses	236 076,16	16 096,47
TOTAL II : Charges d'exploitation	**1 334 990,93**	**1 269 241,85**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(1 131 730,09)**	**(297 389,75)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	335,42	249,67
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**335,42**	**249,67**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	(2 250,00)	9 616,61
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**(2 250,00)**	**9 616,61**
Résultat financier C = (I – II)	**2 585,42**	**(9 366,94)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	18 135,06	26 620,49
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**18 135,06**	**26 620,49**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	5 496,17	92 387,35
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**5 496,17**	**92 387,35**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**12 638,89**	**(65 766,86)**
Résultat net (A+B+C+D)	**5 360 539,18**	**5 810 501,26**



12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties.

La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2018 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 106 112 306,00 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de la SCPI a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'élève à 2 881 054,08 euros.

12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	76 283 098,31	80 782 306,00	74 989 901,90	78 221 042,00
Commerces	16 728 586,00	23 360 000,00	16 733 646,87	23 210 000,00
Total	**93 011 684,31**	**104 142 306,00**	**91 723 548,77**	**101 431 042,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	2 056 847,00	1 970 000,00	4 019 065,12	5 300 000,00
Total	**2 056 847,00**	**1 970 000,00**	**4 019 065,12**	**5 300 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	–	–	–	–
Total général	**95 068 531,31**	**106 112 306,00**	**95 742 613,89**	**106 731 042,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2020		**95 742 613,89**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020		**91 723 548,77**
Acquisition		**2 450 000,00**
Tereneo – 90, rue Horace – VILLENEUVE D'ASCQ	2 450 000,00	
Cession		**(1 090 234,41)**
ZAC du Chêne – 8, rue Pascal – BRON	(1 090 234,41)	
Réparation de climatisations		**1 256,50**
Renouvellements de climatisations existantes		**48 829,06**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(48 829,06)**
Agencements, aménagements, installations -		**(107 213,44)**
Nouveaux agencements		
Agencements, aménagements et installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice	(107 213,44)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements agencements, aménagements, installations 2021		**34 326,89**
Dotations de l'exercice	(105 728,76)	
Reprises de l'exercice	140 055,65	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2021		**93 011 684,31**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**4 019 065,12**
Acquisitions de VEFA		**475 360,94**
3, rue de la Coopérative – STRASBOURG	475 360,94	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(2 437 579,06)**
10, rue Émile Zola – ORLÉANS	(48 829,06)	
90, rue Horace – VILLENEUVE D'ASCQ	(2 388 750,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2021		**2 056 847,00**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**95 068 531,31**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020		**17 732,84**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2020		**17 732,84**
Fonds de roulement versés aux syndics	272,62	
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**18 005,46**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		**18 005,46**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 644 794,14	71 401,87	(105 728,76)	1 610 467,25

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations	2 262 936,07	105 392,75	(7 706,08)	(105 392,75)	2 255 229,99

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretien	2 865 091,93	116 023,27	100 061,12		2 881 054,08
Pour risques et charges	690 254,30	70 107,28			760 361,58
Pour créances douteuses	291 842,19	236 076,16	92 699,72		435 218,63
Total	**3 847 188,42**	**422 206,71**	**192 760,84**		**4 076 634,29**

12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**5 810 501,26**
Report à nouveau 2020	2 476 160,60
Total distribuable	**8 286 661,86**
Distribution 2020	**5 294 232,00**
Report à nouveau après affectation du résultat	**2 992 429,86**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	64 560,00
Locataires et comptes rattachés	(4 648,38)
Autres dettes d'exploitation	747 384,90
Intérêts courus à payer	
Total	**807 296,52**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	305 326,28
Autres créances d'exploitation	738 058,71
Intérêts courus à recevoir	(0,53)
Total	**1 043 384,46**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 147 710,50
Locataires : factures à établir	305 326,28
Locataires : créances douteuses	505 563,02
Total	**2 958 599,80**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	6 160,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

EDF – Penalité rupture de contrat	18,00
Apurement comptes locataires	5 454,91
Rompus	23,26
Total	**5 496,17**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Régularisation fournisseurs	327,93
Apurements comptes locataires	17 800,72
Rompus	6,41
Total	**18 135,06**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	Néant
Hypothèques	Néant

Dettes promoteurs hors bilan	
3, rue de la Coopérative – STRASBOURG	1 329 039,60

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

Néant



13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code Monétaire et Financier.

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Campus 1 – Bât. B 1, avenue de l'Europe – 31400 TOULOUSE	19/09/1988	100,00 %	666,00	583 481,84	39 250,81	622 732,65	622 732,65
4 voie Romaine – 33600 PESSAC	27/12/2019	100,00 %	1 196,00	3 340 000,00		3 340 000,00	3 340 000,00
35, avenue de la Marne – 33700 MÉRIGNAC	02/03/1999	100,00 %	635,00	548 816,46		548 816,46	548 816,46
Parc Innolin – Bât. M2 10, rue du Golf – 33700 MÉRIGNAC	19/12/2003	100,00 %	520,00	564 862,58	25 948,16	590 810,74	592 269,23
Technoparc Bât. I 4, avenue des Peupliers – 35510 CESSON-SEVIGNÉ	28/10/1988	100,00 %	748,00	664 360,62	62 544,65	726 905,27	726 905,27
7 allée Colette Duval – 37100 TOURS	23/12/1993	100,00 %	810,00	879 605,21	3 940,63	883 545,84	883 720,62
Le Riveur 26-30, rue Chevreul – 44000 NANTES	02/10/2014	100,00 %	898,00	2 045 000,00		2 045 000,00	2 045 000,00
Nouvelle Vague 3-5 Mail Pablo Picasso – 44000 NANTES	29/06/2015	100,00 %	417,00	1 088 269,91		1 088 269,91	1 088 269,91
Le Nant'île 4 allée de l'île Tabor – 44200 NANTES	03/07/2018	100,00 %	476,96	1 463 539,39		1 463 539,39	1 463 539,39
Le Sirius – Bât. B 7 boulevard Ampère – 44470 CARQUEFOU	09/04/2008	100,00 %	1 289,00	2 136 996,15		2 136 996,15	2 136 996,15
Parc de l'Angevinière – Bât. E 15 boulevard Marcel Paul – 44800 SAINT-HERBLAIN	01/07/1986	100,00 %	999,90	862 625,45	60 979,37	923 604,82	931 188,97
Parc de l'Angevinière – Bât. B 15 boulevard Marcel Paul – 44800 SAINT-HERBLAIN	04/03/2002	100,00 %	743,00	579 306,27		579 306,30	579 306,30
Le Kepler 1, rue Michael Faraday – 44800 SAINT-HERBLAIN	05/08/2005	100,00 %	1 030,00	1 245 000,00	1 425,68	1 246 425,68	1 247 024,32
1, rue Michael Faraday – 44800 SAINT-HERBLAIN	31/12/1994	100,00 %	710,00	790 000,00	24 801,88	814 801,88	818 656,23
Le Ponant 1 3 place Magellan – 44800 SAINT-HERBLAIN	06/08/2014	100,00 %	3 164,02	2 852 968,64	20 320,67	2 873 289,31	2 877 834,33
Les 3 Lions 1, avenue des Lions – 44800 SAINT-HERBLAIN	19/06/2015	100,00 %	1 423,00	3 270 984,00		3 270 984,00	3 270 984,00
Armor III 13 impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/06/2018	100,00 %	2 229,37	5 416 250,00		5 416 250,00	5 416 250,00
10, rue Émile Zola – 45000 ORLÉANS	30/12/1987	50,00 %	1 205,00	1 308 469,91	212 239,53	1 520 709,44	1 583 675,50
1 allée Thierry Sabine – 51100 REIMS	31/12/1992	100,00 %	890,00	832 122,30	7 693,18	839 815,48	791 974,89
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LES-NANCY	31/12/1994	100,00 %	812,00	894 019,91	34 594,97	928 614,88	928 614,88
Urbawood 58 allée Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte 59000 LILLE	23/12/2014	100,00 %	587,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
Parking Silo 19, avenue Marie Louise Delwaulle – 59000 LILLE	23/12/2014	100,00 %					
Polygone Park – Bât. D 72, rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	06/08/2015	100,00 %	1 400,00	2 800 000,00		2 800 000,00	2 800 000,00
10, rue Horus – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	665,00	1 543 750,00	81 250,04	3 168 749,99	3 168 750,00
14, rue Horus – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	665,00	1 543 750,00	423 486,00	423 486,00	423 486,00
29, rue de la Ladrie – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	17/10/2018	100,00 %	2 107,00	6 795 000,00		6 795 000,00	6 795 000,00
Le Grand Carré – Bât. F 90, rue Horace – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	21/05/2019	100,00 %	843,00	2 450 000,00		2 450 000,00	
Le Grand Carré – Bât. E 80, rue Horace – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	30/12/2019	100,00 %	853,00	2 450 000,00		2 450 000,00	2 450 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Résidence Via Magistrale 5A boulevard du Président Wilson 67000 STRASBOURG	28/05/2009	100,00 %	1 442,00	4 200 000,00		4 199 999,99	4 199 999,99
Parc Tertiaire Valparc – Bât. Emeraude 12, rue du Parc – 67205 OBERHAUSBERGEN	31/12/1995	100,00 %	904,00	1 147 727,75	28 372,32	1 176 100,07	1 185 491,80
Le Millésime 87 route de Bischwiller – 67300 SCHILTIGHEIM	30/01/2018	100,00 %	313,29	1 150 000,00		1 150 000,00	1 150 000,00
L'Andrinople – 24, rue Carl Hack – 68200 MULHOUSE	03/04/2019	100,00 %	982,00	2 325 000,00	29 753,43	2 354 753,43	2 358 114,15
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu – 69100 VILLEURBANNE	31/12/1992	100,00 %	932,00	1 790 132,03	93 165,09	1 883 297,12	1 894 306,99
ZAC du Chêne – 69500 BRON	31/12/1994	100,00 %					1 097 309,90
33, rue Pergolèse – 75016 PARIS	03/07/1991	55,00 %	77,00	511 466,45		511 466,45	511 466,45
1, rue de Chazelles – 75017 PARIS	24/11/1988	50,00 %	105,00	772 916,52		772 916,52	772 916,52
11, rue Jacques Monod 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	31/12/1987	100,00 %	704,00	728 706,30	14 592,56	743 298,86	743 298,86
Le Vega – 5, rue de la Galmy – 77700 CHESSY	21/09/2017	100,00 %	679,00	2 060 000,00		2 060 000,00	2 060 000,00
4, rue du Général Leclerc – 78220 VIROFLAY	03/05/1990	33,33 %	666,93	1 408 730,55	11 727,54	1 420 458,09	1 420 458,09
Burospace – Bloc 1 4 route de Gisy – 91570 BIÈVRES	16/11/1988	33,00 %	707,85	966 168,51	27 437,84	993 606,35	993 606,35
3, rue Nationale – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/07/1987	24,93 %	369,46	914 694,10	18 884,96	933 579,06	933 579,06
141, rue de Verdun – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/07/1987	33,33 %	561,66	969 336,23	44 277,48	1 013 613,71	1 015 545,03
Immeuble Henri Spaak 12, rue Jules Ferry – 93110 ROSNY	04/07/1991	50,00 %	1 663,00	1 837 976,49	11 109,66	1 849 086,15	1 847 723,42
Le Hameau A 139 chemin des Bassins – 94000 CRÉTEIL	31/12/1992	100,00 %	864,00	1 126 187,21		1 126 187,21	1 126 187,21
Espace Saint-Christophe 3, avenue de Béguines 95800 CERGY SAINT-CHRISTOPHE	27/12/1990	50,00 %	1 770,00	1 486 863,19	3 453,31	1 490 316,50	1 490 645,22
2, rue du Verdon – 67000 STRASBOURG	31/12/1996	100,00 %	371,00	516 392,66	4 601,96	520 994,62	522 487,78
30-32 quai de la Loire – 75019 PARIS	28/09/1990	37,50 %	229,50	885 769,99		885 769,99	885 769,99
Total bureaux			**41 323,90**	**74 997 246,62**	**1 285 851,72**	**76 283 098,31**	**74 989 901,90**
Commerces							
5-7, rue Kéréon – 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	245,30	1 030 000,00		1 030 000,00	1 030 000,00
16, avenue de Gourvily – 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	991,00	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier – 35000 RENNES ATALANTE	01/09/1986	100,00 %	1 868,00	1 710 575,13	4 978,33	1 715 553,46	1 720 614,33
3, rue Condorcet – 51100 REIMS	20/12/2011	100,00 %	394,85	1 600 000,00		1 600 000,00	1 600 000,00
12-13, rue du Bois d'Orly – 57685 AUGNY	31/12/1994	100,00 %	175,00	167 042,43		167 042,46	167 042,46
86, rue du Molinel – 59000 LILLE	27/12/2012	100,00 %	575,00	1 790 000,00		1 790 000,00	1 790 000,00
82 boulevard Raspail – 75006 PARIS	18/04/1989	50,00 %	69,50	365 877,64		365 877,64	365 877,64
150, avenue Parmentier – 75011 PARIS	18/11/2013	100,00 %	307,50	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
59-61, rue du Gros Horloge – 76000 ROUEN	01/04/1996	100,00 %	211,00	632 663,42		632 663,42	632 663,42
21-23, rue du Bec – 76000 ROUEN	21/12/1997	100,00 %	600,00	152 449,02		152 449,02	152 449,02
29 place Jourdan – 87000 LIMOGES	15/09/2011	100,00 %	500,00	1 925 000,00		1 925 000,00	1 925 000,00
270, avenue de Colmar – 67000 STRASBOURG	17/12/2018	100,00 %	1 021,00	2 650 000,00		2 650 000,00	2 650 000,00
Total commerces			**6 958,15**	**16 723 607,64**	**4 978,33**	**16 728 586,00**	**16 733 646,87**
Immobilisation en cours							
10, rue Émile Zola – 45000 ORLÉANS	30/12/1987	100,00%					48 829,06
Le Grand Carré – Bât. F 90, rue Horace – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	21/05/2019	100,00%					2 388 750,00
3 rue de la Coopérative – 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00%	1 325,90	2 056 847,00		2 056 847,00	1 581 486,06
Total immobilisation en cours			**1 325,90**	**2 056 847,00**		**2 056 847,00**	**4 019 065,12**
Total général			**49 607,95**	**93 777 701,26**	**1 290 830,05**	**95 068 531,31**	**95 742 613,89**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la sde la société CM-CIC Pierre Investissement,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CM-CIC Pierre Investissement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Saint Grégoire, le 2 mai 2022
KPMG SA
Arnaud FROMONT
Associé

14/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société CM-CIC Pierre investissement,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

CONVENTION DE COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION PRÉVUE À L'ARTICLE 17 DES STATUTS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Personne concernée :

Société de gestion La Française Real Estate Managers

Nature et objet :

Une commission sur les arbitrages est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission s'élève à :

- - 1% hors taxes, perçus à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculés sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'acte des actifs cédés,
- - 1% hors taxes, perçus à l'issue des acquisitions d'immeubles résultant du réemploi des fonds et calculée sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'acte des actifs achetés.

Modalités :

Pour l'exercice 2021, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à 10 500€ hors taxes.

CONVENTION DE COMMISSION D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET DE GESTION PRÉVUE À L'ARTICLE 17 DES STATUTS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Personne concernée :

Société de gestion La Française Real Estate Managers

Nature et objet :

Les statuts de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement déterminent en l'article 17 la rémunération de la société de gestion La Française Real Estate Managers par la SCPI comme suit :

- - 6% hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- - 8% hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets annuels hors taxes pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société.

Modalités :

Pour l'exercice 2021 la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à 630 934,94 € hors taxes au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Saint Grégoire, le 2 mai 2022
KPMG SA
Arnaud FROMONT
Associé

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

Mai 2022 - P10003