

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL FIXE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2023









NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 20

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 24

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 33

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 34

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 35

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 36

11/ COMPTES ANNUELS 50

12/ ANNEXE 54

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 60

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 65

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'oeil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions, lui, a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroitre la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m²	1 916 000 m²	▲
Taux de vacance	**7,2 %**	**6,8 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**867 €/m²/an**	**805 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un asséchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court-terme.

Source : JLL, CBRE.



COMMERCES EN FRANCE

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait bondir l'inflation et chuter la confiance des ménages. En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et du ralentissement de la croissance économique. Pour autant, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant la Covid-19 n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En revanche, la plupart des métropoles régionales ont retrouvé une reprise plus rapide de la fréquentation.

En centre-ville, l'offre s'est restructurée. Les centres-villes ont vu le transfert d'un grand nombre d'enseignes, conséquence de loyers jugés trop élevés et de nouvelles implantations. Le secteur de l'équipement de la personne est structurellement en perte de vitesse et occupe une part de moins en moins élevée dans le budget des ménages. La forte inflation impacte à nouveau le secteur qui pâtit des arbitrages des consommateurs qui se concentrent sur les biens et produits essentiels (alimentaire et énergie). L'alimentaire affine son développement en ciblant les petites surfaces pour répondre aux enjeux de proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement de formats discount, qui connaît un rebond d'activité dans un contexte inflationniste.

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 5,37 % sur un an à la fin du troisième trimestre 2022. En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes devrait rester important. Celles-ci pourraient fragiliser certains acteurs et pousser les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois pourraient voir une accélération des opérations de rationalisation, notamment dans le secteur de l'habillement.

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives, supérieures à 10 %, la situation a évolué avec le redressement de l'activité locative. Fin 2022, les valeurs locatives des grandes artères parisiennes s'affichaient en hausse, à des niveaux toutefois inférieurs à ceux de 2019.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.



2/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital fixe

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date d'immatriculation
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°22-11 du 8 août 2022

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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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
Aurore PACOTE
Philippe SCHMUTZ
ACM VIE
BANQUE CIC OUEST
AAAZ SCI

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

Dominique CORBINEAU, Président
Éric BELLEC
Michel CATTIN
François CLAMME
Michel MOSER
Daniel MULLER
Philippe QUINTALLET
Maurice SIFFER

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises immobilières
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/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2022	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,93 %	14,3 M€	5,0 M€

[1] 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 souscription au 1er janvier de l'année N.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

L'année 2022 a été principalement marquée par la mise en place progressive d'un plan d'arbitrage visant l'amélioration du risque lié à la gestion locative et technique des immeubles tout en se repositionnant sur d'autres actifs plus récents, bénéficiant du réemploi des prix de vente des immeubles cédés et du recours au crédit autorisé par l'assemblée générale de juin 2022. Cela s'est traduit par la cession de 4 actifs situés à Cesson-Sévigné, Lille et Rosny-sous-Bois, (3 034 m² dont 896 m² vacants), pour un montant global de 5,0 millions d'euros générant une plus-value de 1,0 million d'euros. Sur la même période, la SCPI a réalisé un investissement de 14 millions d'euros correspondant à 7,5 % des parts de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate, propriétaire des murs de magasins de l'enseigne Grand Frais. À l'issue de ces mouvements, le parc immobilier est de 52 150 m² (vs. 48 282 m² au 31/12/2021).

L'activité locative fait ressortir un solde positif entre les relocations et le renouvellement de baux portant sur 2 594 m² permettant d'absorber les départs de la période représentant 2 044 m². Malgré cette activité le taux d'occupation physique est en léger retrait à 90,7 % (vs. 95 % au 31/12/2021), ayant été impacté par la livraison de locaux situés à Strasbourg, rue de la Coopérative, en cours de commercialisation. Le taux d'occupation financier enregistre une variation analogue, de 92,9 % (vs. 94,8 % au 31/12/2021). Ces données n'altèrent pas le résultat qui enregistre en fin d'exercice une progression de 4,77 % par rapport à l'an passé et permet d'améliorer la distribution du dividende tout en confortant le report à nouveau qui représente plus de 9 mois de distribution. Il en ressort un taux de distribution de 4,93 % au titre de l'exercice 2022.

Sur le plan de la valorisation du patrimoine, les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une légère variation de +0,24 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la SCPI, au 31/12/2022, ressort quant à elle à 251,07 euros (vs. 251,02 euros en 2021).

Afin de poursuivre la dynamique des achats et des arbitrages et pour accompagner cette politique d'investissement, nous proposons à l'assemblée générale extraordinaire la transformation de la SCPI, actuellement à capital fixe, en SCPI à capital variable qui, outre la levée de capitaux nouveaux, apportera plus de souplesse à la liquidité des parts sociales.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CHIFFRES CLÉS

Capital	67 324 983,60 €
Nombre de parts	441 186
Capitalisation	108 611 169,50
Nombre d'associés	2 658

Dernier prix d'exécution acquéreur	246,18 €
Prix d'exécution acquéreur moyen 2022	246,97 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2022[1]	-1,71 %

[1] 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.

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	12 412 164,22	9 215 997,09
dont loyers	7 097 560,28	7 028 883,53
Total des charges	6 795 959,84	3 855 457,91
Résultat	5 616 204,38	5 360 539,18
Distribution	5 373 645,48	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	97 939 770,83	96 822 925,84
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	103 422 541,91	95 068 531,31

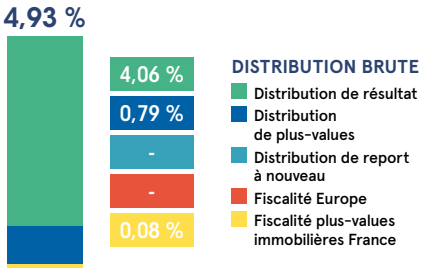
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	5 616 204,38	12,73[1]
Distribution	5 373 645,48	12,18[1]

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	116 507 076,10	264,08
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	113 580 371,70	257,44

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022[1] (A)	**12,18**
dont distribution de résultat	10,20
dont distribution de plus-values	1,98
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,20**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	0,20
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**12,38**



[1] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[2] 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.
[3] Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2022[2] (C)	**4,93 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2021	251,02
Valeur de réalisation 2022	251,07
Variation valeur de réalisation (D)	**0,02%**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[3] (C)+(D)	**4,95 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,21 %
10 ans	5,09 %
15 ans	7,15 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	103 422 541,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(5 482 771,08)
Valeur comptable	**97 939 770,83**
Valeur comptable ramenée à une part	**221,99**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	113 580 371,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(2 810 923,80)
Valeur de réalisation	**110 769 447,90**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**251,07**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	110 769 447,90
Frais d'acquisition des immeubles	7 950 626,02
Commission de souscription	7 608 188,57
Valeur de reconstitution[1]	**126 328 262,49**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**286,34**

[1] Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
55

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
38

SURFACE EN EXPLOITATION
52 150 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
4 738 m²

[1] Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2022



Bureaux
67,36 %

Commerces
32,64 %



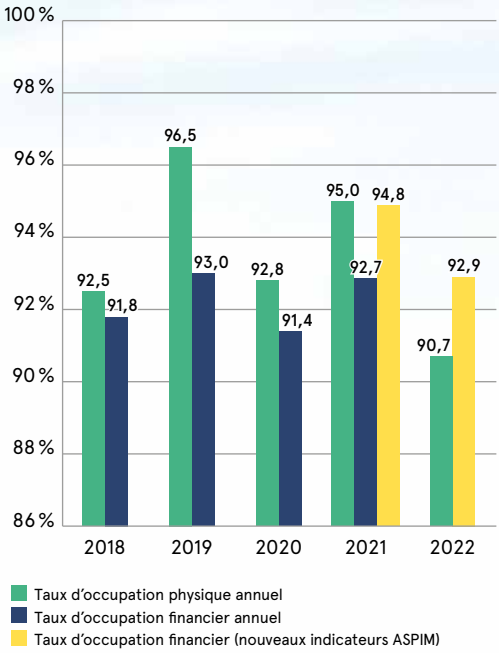
Paris
6,34 %

Île-de-France
10,05 %

Régions
83,61 %

TAUX D'OCCUPATION

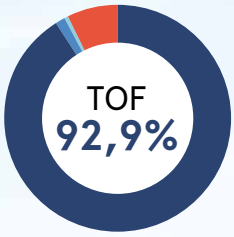
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2022



Locaux occupés
91,3 %

Locaux occupés sous franchise
1,3 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,3 %

Locaux vacants en recherche de locataire
7,1 %

CONCENTRATION LOCATIVE

123
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

54,2 %
des loyers

5
principaux locataires

21,8 %
des loyers



ABSIS CYBORG
5,4 %

HABITAT FRANCE
5,1 %

ALTEN
4,2 %

IGNA
3,7 %

DARTY GRAND OUEST
3,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,0 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Ponant 1 - SAINT-HERBLAIN (44)	4,6
Armor III - SAINT-HERBLAIN (44)	4,4
29 rue de la Ladrie - VILLENEUVE-D'ASQ (59)	4,9
Centre Commercial Colombia - RENNES (35)	6,9
Résidence Via Magistrale - STRASBOURG (67)	6,0

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, CM-CIC Pierre Investissement a réalisé un investissement pour un montant immobilier de 14,3 millions d'euros HT AEM[1], acquis via un OPPCI et financé par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par l'OPPCI.

INVESTISSEMENTS VIA OPPCI EN FRANCE

PORTEFEUILLE GRAND FRAIS

Ce portefeuille comporte 38 magasins Grand Frais totalisant une surface utile globale de 74 956 m², dont 33 026 m² de surface de vente.

Les implantations ont été choisies avec soin dans le but de capter les clients des distributeurs traditionnels (la majorité des actifs disposent d'une locomotive à moins de 5 minutes). La desserte routière est aussi un critère important dans l'implantation des Grand Frais apportant ainsi une facilité et une rapidité d'accès (la plupart des actifs se situent à moins d'un kilomètre d'une route nationale ou d'une autoroute).

L'ensemble des actifs est loué à l'enseigne alimentaire Grand Frais. Le concept Grand Frais repose sur la réunion de différents secteurs de l'alimentaire dans un même lieu : fruits et légumes, épicerie, fromagerie, boucherie et poissonnerie. Ce portefeuille a été acquis pour 190,5 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 24,1 %.

Surface : **74 956 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **10 176 208 €**
Au 31/12/2022, la SCPI CM-CIC Pierre Investissement détient 7,5 % de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.
Signature : **16/12/2022**

COMMERCES



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, CM-CIC Pierre Investissement a réalisé un plan d'arbitrages de 4 actifs pour un montant total de près de 5 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[2] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[2]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
30/06/22	Technoparc - Bât.I 4 avenue des Peupliers 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	BUR	100	784	309	28/10/88	726 905	760 000	1 070 000
21/11/22	Parking Silo 19 avenue Marie Louise Delwaulle 59000 LILLE	PKG	100	-	-	23/12/14	168 000	144 000	120 000
21/11/22	58 allée Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte Euratechnologies Urbawood 59000 LILLE	BUR	100	587	587	23/12/14	1 082 000	1 176 000	1 205 000
28/11/22	Immeuble Henri Spaak 12 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	BUR	50	1 663	-	04/07/91	1 849 086	2 000 000	2 577 500
Total général				**3 034**	**896**		**3 825 991**	**4 080 000**	**4 972 500**

[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 400	351	351 *100 %*	06/2022	HOLDING FINANCIERE BFC : bail commercial (agile)[2].
Renouvellement	Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	BUR	666	306	306 *100 %*	12/2022	ADRAR FORMATION : nouveau bail 3/6/9 ans.
Location	1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	BUR	890	385	385 *100 %*	01/2022 10/2022	184 m² MGG industrie : bail commercial 3/6/9 ans, 201 m² CERES DEVELOPPEMENT : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	BUR	812	285	285 *100 %*	04/2022 07/2023	127 m² CCM SAINT MAX : bail commercial 3/6/9 ans, 158 m² CAISSE FÉDÉRALE CRÉDIT MUTUEL : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	09/2022	TC TRANSACTIONS : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	Le Hameau A 139 chemin des Bassins 94000 CRÉTEIL	BUR	864	223	223 *100 %*	07/2022	GROUPE PPC : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	BUR	3 546	332	166 *50 %*	10/2022	ASSOCIATION SAINT-VINCENT : bail commercial 3/6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Exclusivité La Française à découvrir : https://wellcome.la-francaise.com/les-baux-et-contrats-flexibles-disponibles-chez-la-francaise/#bail-agile

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

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
Dont actifs en direct						
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	BUR	932	932	932 *100 %*	05/2022	MICROPOLE.
Le Vega 5 rue de la Galmy 77000 CHESSY	BUR	679	679	679 *100 %*	09/2022 11/2022	481 m² TRANSDEV, 198 m² JUNLONG (liquidation).
Le Sirius - Bât B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	433	433 *100 %*	03/2022	VAILLANTIS (liquidation).

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 4 738 m² (2 933 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	230 m²	5 %
Île-de-France	1 396 m²	29 %
Régions	3 112 m²	66 %
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 0,8 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	BUR	1 326	1 326	1 326 *100 %*	VEFA réceptionnée en juin 2022. Commercialisation en cours.
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	BUR	932	932	932 *100 %*	À la suite du départ du locataire en place le 31/05/2022, commercialisation en cours.
Le Vega 5 rue de la Galmy 77000 CHESSY	BUR	679	679	679 *100 %*	Surfaces vacantes à la suite de l'échéance du bail TRANSDEV le 30/09/2022 et liquidation judiciaire de JUNGLONG le 18/11/2022.
Le Sirius - Bât B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	748	748 *100 %*	Augmentation de la surface vacante à la suite de la liquidation judiciaire du locataire VAILLANTIS 10/2022.
30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	BUR	612	612	230 *37,5 %*	Bail commercial signé à effet du 01/01/2023 (358 €/m²) - 12 ans fermes.
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 482	1 037	258 *24,9 %*	Actif en cours d'arbitrage.
Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	BUR	3 546	284	142 *50 %*	Discussion en cours avec le locataire en place pour extension.
Burospace - Bât. 1 Route de Gizy 91570 BIÈVRES	BUR	2 145	961	317 *33 %*	Arbitrage en réflexion.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 1 155 m², soit 2,21 % de la surface en exploitation (52 150 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Le Sirius - Bât B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	164	164 *100 %*	03/2023	PHŒNIX CONTACT.
Zone commerciale 16 avenue de Gourvily 29000 QUIMPER	BUR	991	991	991 *100 %*	12/2022	BLUE SARK au 04/10/2022 cède son fonds de commerce à LUTEX qui résilie au 31/12 pour un nouveau bail au 01/01/2023.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 280 695,79 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 127 465,66 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 153 230,13 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 281 988,50 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations, créations d'immobilisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2022	En euros
Travaux réalisés	797 287,27
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 671 847,28

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Création d'un local vélo	7 153,76
4 allée de l'île Tabor	NANTES	Pose caméra de sécurité	2 729,37

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3 avenue de Béguines	CERGY	Mise au norme ascenseur	46 444,50
4 avenue des Peupliers	CESSON-SÉVIGNÉ	Audit et diagnostic energétique	13 404,76
7 boulevard Ampère	CARQUEFOU	Mise à jour du métré	10 816,18
40 place du Colombier	RENNES	Mise aux normes escalator	7 094,52
12 rue Jules Ferry	ROSNY	Constitution dossier technique amiante	6 995,74

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
12 rue Jules Ferry	ROSNY	Travaux de sécurisation	39 451,90
3 avenue de Béguines	CERGY	Rénovation de la façade	7 846,26
1 allée Thierry Sabine	REIMS	Travaux de remplacement porte	4 450,00
7 allée Colette Duval	TOURS	Mise à jour du métré	3 653,20
2 rue du Verdon	STRASBOURG	Étude des fissures en façade	2 424,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement s'élève au 31 décembre 2022 à 116 507 076 euros, dont 103 313 826 euros d'actifs détenus en direct et 13 193 250 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,24 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, CM-CIC Pierre Investissement détient une superficie acquise (VEFA inclus) 52 150 m².

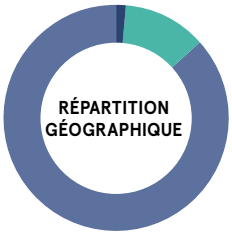
Répartition par nature de locaux



Bureaux
75,34 %

Commerces
24,66 %

Répartition géographique



Paris
1,51 %

Île-de-France
11,91 %

Régions
86,58 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	3 176 500,00	4 215 000,00	7 391 500,00	6,34 %
Île-de-France	9 212 326,10	2 495 250,00	11 707 576,10	10,05 %
Régions	66 090 000,00	31 318 000,00	97 408 000,00	83,61 %
Total €	**78 478 826,10**	**38 028 250,00**	**116 507 076,10**	
Total 2021	*82 752 306,00*	*23 360 000,00*	*106 112 306,00*	
Total %	**67,36 %**	**32,64 %**		**100,00 %**

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	5 593,05	5 593,05
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	7 461 004,58	7 461 004,58
Valeurs estimées du patrimoine	13 193 250,00	13 193 250,00

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 19,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	19,00 %	20,00
Dettes et engagements	2,17 %	2,27
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 0 an)	1,92 %	2,00
- dont emprunts court terme	0,25 %	0,26
- dont opérations immobilières en VEFA	-	-

GARANTIES

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

LEVIER AIFM

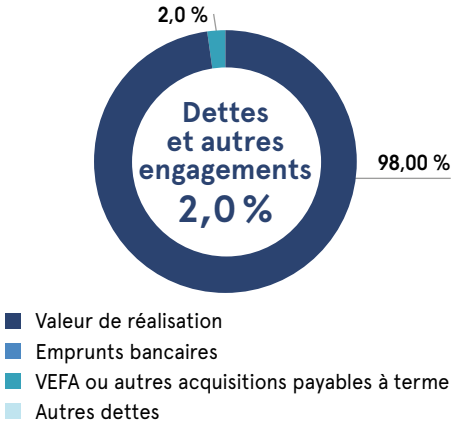
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 101 % de la valeur des actifs.

[1] 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 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier		(2 004 192,30)	(2 004 192,30)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 4 juillet 2022, il a été décidé 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.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

RÈGLEMENTATION SFDR – TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

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

4/ 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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[1].

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 ou 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 La Française 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.

[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ 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]
2018	55 880 137,20		366 187	2 291		259,20
2019	67 324 983,60	19 499 740,00	441 186	2 640	1 169 984,40	260,80
2020	67 324 983,60		441 186	2 754		249,40
2021	67 324 983,60		441 186	2 671		250,48
2022	67 324 983,60		441 186	2 658		246,18

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	260,00	259,20	260,80	249,40	250,48
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	11,10	11,20	12,00	12,00	12,18
- dont distribution de report à nouveau (en %)					
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					*16,26 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,27 %	4,29 %	4,81 %	4,78 %	4,93 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					0,20
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %)[3]				4,65 %	4,93 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	5,03	5,68	6,04	6,93	9,46

[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) ;
(ii) par le prix de part 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.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts cédées sur le marché par confrontation	5 393	1,22 %
Parts transférées par succession et/ou donation	3 232	0,73 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Au cours de l'exercice 2022, les échanges ont porté sur 5 393 parts représentant 1,22 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 5 199 parts, soit 1,17 % 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 233,73 euros au 31/12/2021 à 229,74 euros au 31/12/2022, soit un retrait de 1,70 % sur la période. Sur la base du prix moyen acheteur de 246,97 euros par part, le rendement 2022 ressort à 4,93 %. Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine issue des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 251,07 euros.

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)
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
2022	5 393	1,22 %	1 mois	5 199	30 969,71

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	15,62	73,81	15,56	84,89	16,11	87,64	15,93	99,74	16,09	99,35
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,09	0,43	0,03	0,15						
Produits divers	5,45	25,76	2,74	14,96	2,27	12,36	0,04	0,26	0,11	0,65
Total des revenus	**21,16**	**100,00**	**18,33**	**100,00**	**18,38**	**100,00**	**15,97**	**100,00**	**16,19**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	5,14	24,30	3,54	19,31	2,64	14,35	1,43	8,95	1,38	8,55
Autres frais de gestion[1]	0,34	1,60	0,24	1,30	0,20	1,11	0,35	2,21	0,41	2,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,58	2,72	0,61	3,33	0,50	2,72	0,35	2,20	0,26	1,58
Charges immobilières non récupérées							0,62	3,87	0,98	6,02
Sous total – charges externes	**6,06**	**28,62**	**4,39**	**23,94**	**3,34**	**18,18**	**2,75**	**17,23**	**3,02**	**18,66**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,48	2,27	0,58	3,15	0,58	3,16	0,55	3,45	0,49	3,04
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	1,94	9,19	1,66	9,06	0,88	4,79	0,04	0,23	0,13	0,83
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,31	1,46	0,30	1,64	0,41	2,23	0,48	3,03	(0,19)	(1,14)
Sous total – charges internes	**2,73**	**12,92**	**2,54**	**13,85**	**1,87**	**10,18**	**1,07**	**6,71**	**0,44**	**2,73**
Total des charges	**8,79**	**41,54**	**6,93**	**37,79**	**5,21**	**28,36**	**3,82**	**23,94**	**3,46**	**21,39**
Résultat	**12,37**	**58,46**	**11,40**	**62,21**	**13,17**	**71,64**	**12,15**	**76,06**	**12,73**	**78,61**
Variation du report à nouveau	1,27	5,99	0,20	1,11	1,17	6,36	0,15	0,94	0,55	3,40
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,10	52,47	11,20	61,09	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22[3]
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,86	51,33	11,19	61,04	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22

[1] 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.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
[3] Dont 1,98 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	96 686 464,96		96 686 464,96
Cessions d'immeubles	857 090,37	3 752 337,11	4 609 427,48
Plus et moins-values sur cessions	(313 583,84)	1 191 940,01	878 356,17
Frais d'acquisition	(2 255 229,99)		(2 255 229,99)
Amortissements des frais d'acquisition et des immobilisations locatives	1 398 139,62	105 382,75	1 503 522,37
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 329 317,72)		(4 329 317,72)
Achats d'immeubles	(93 777 701,26)	(1 395 533,00)	(95 173 234,26)
Achats de parts de sociétés immobilières		(10 334 653,22)	(10 334 653,22)
Divers agencements	(2 901 297,30)	147 274,19	(2 754 023,11)
Sommes restant à investir	**(4 635 435,16)**	**(6 533 252,16)**	**(11 168 687,32)**

[1] Depuis l'origine de la société.

5/ 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 soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils soient 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.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables 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, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	7 933 394
Autres charges déductibles	1 817 432
Intérêts d'emprunts	Néant
Revenu net	6 115 962
Soit par part en pleine jouissance	13,86
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	6 959 572
Réintégration	31 487
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(1 224 825)
Résultat fiscal	5 766 234

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	6 959 572
Réintégration	31 487
Déduction	(1 224 825)
Résultat fiscal	5 766 234

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
219,46	219,46

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 31/12/2022								
Fournisseurs		(44 538,06)						(44 538,06)[1]
Fournisseurs d'immobilisations		884 116,88						884 116,88[2]
Total à payer		**839 578,82**						**839 578,82**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		81 287,02						81 287,02
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**81 287,02**						**81 287,02**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	7 143 934,09	261 287,78	7 405 221,87
Charges non récupérables	(289 731,00)		(289 731,00)
Travaux non récupérables et gros entretien	2 423 722,08		2 423 722,08
Impact des douteux	153 230,13		153 230,13
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(610 657,43)		(610 657,43)
Autres charges d'exploitation	(251 973,30)	(241 667,70)	(493 641,00)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(239,19)		(239,19)
Autres charges financières		(6 973,43)	(6 973,43)
Produits financiers			
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	(5 124,46)		(5 124,46)

6/ 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 la transformation de votre SCPI en SCPI à capital variable.

Depuis la reprise de la gestion de votre SCPI en juillet 2021, nous avons porté nos réflexions sur les différents moyens pouvant être envisagés et mis en place afin de faciliter les achats et les ventes des parts de la SCPI.

Nos réflexions ont ainsi porté sur la variabilité du capital, qui confère aux sociétés une indéniable souplesse de fonctionnement et de gestion de leur marché des parts. La variabilité permet, en effet, de simplifier les modalités d'augmentation du capital, puisque les SCPI ayant adopté ce principe sont dégagées du formalisme auquel sont tenues les sociétés à capital fixe, et leurs échanges de parts se réalisent dans le cadre des retraits et des souscriptions. Elles peuvent également, si leurs statuts le prévoient et sur décision de leur assemblée générale, créer et doter un fonds de remboursement destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts.

Ce projet de transformation de votre SCPI en SCPI à capital variable aura pour effet d'ouvrir son capital à de nouveaux associés, de permettre aux associés actuels d'effectuer de nouvelles souscriptions et d'accroitre sa capacité d'investissement. Ainsi, les fonds collectés permettront de restructurer certains immeubles, de poursuivre la dynamique de croissance de CM-CIC Pierre Investissement et de moderniser son patrimoine en investissant dans des actifs de dernière génération répondant aux critères ESG[1], sources de création de valeur potentielle.

Par ailleurs et prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de Commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait. Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier (c'est à dire, au moins 10 % de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un ensemble de moyens de nature à favoriser la liquidité. La société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé :

- d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la Société ;
- de porter le montant du capital social maximum statutaire à 200 000 000 euros ; ce montant constituera le plafond en-deçà duquel les souscriptions seront reçues sans formalités ;
- d'introduire dans les statuts de la société une faculté de suspension de la variabilité du capital social ainsi qu'une faculté de création d'un fonds de remboursement,
- et de conférer à la société de gestion tous pouvoirs à l'effet de constater la réalisation définitive de la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable.

Nous vous précisons que l'opération de transformation de CM-CIC Pierre Investissement en SCPI à capital variable devra faire l'objet d'une demande de visa auprès de l'AMF. Les différents points détaillés dans le présent rapport sur lesquels vous serez appelés à vous prononcer ne deviendront donc effectifs qu'une fois ce dernier obtenu.

Dans le cadre de cette opération de transformation de votre SCPI en SCPI à capital variable, la société de gestion, a décidé de suspendre temporairement le marché secondaire à compter du 1er juin 2023. Cette suspension temporaire du marché secondaire entraîne l'annulation de l'ensemble des ordres d'achat et de vente non exécutés à cette date. La réouverture du marché des parts aura lieu à l'issue de l'obtention du visa de l'AMF sur cette opération.

DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE DU REPORT À NOUVEAU

À la demande de la commission ad hoc et après en avoir discuté avec les membres du conseil de surveillance, nous vous proposons de procéder à une distribution exceptionnelle du report à nouveau existant à hauteur de 2,00 euros par part, ce qui ramènera le solde du report à nouveau à plus de 7,00 euros par part. Cette distribution interviendra préalablement à la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société.

MODIFICATION DE LA COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription perçue par la société de gestion permet essentiellement de collecter les capitaux et de réaliser les acquisitions d'immeubles.

Actuellement fixée à 6 % (hors taxes) du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), nous vous proposons de la porter à 9 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

MODIFICATION DES VALEURS DE LA SOCIÉTÉ ARRÊTÉES À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La distribution exceptionnelle d'une partie du report à nouveau existant ainsi que la modification de la commission de souscription susvisées entraineront de facto une modification des valeurs de la société.

Nous vous demanderons en conséquence d'approuver les valeurs arrêtées à la date de l'assemblée générale.

[1] Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

MODIFICATION DE LA COMMISSION PRÉVUE EN CAS DE CESSION ET DE MUTATION DE PARTS SOCIALES

Afin d'aligner la commission prévue en cas de cession et de mutation de parts sociales de votre SCPI avec celle des SCPI gérées par la société de gestion, nous vous proposons d'appliquer un droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et de prévoir son extension au cas des parts en déshérence.

En effet, des sommes pourraient être bloquées sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - successions non réglées faute d'héritiers qui se sont manifestés. La société de gestion s'appliquerait alors à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui ne correspond pas à la réalité des coûts générés par les diligences qui seront réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait serait désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Par ailleurs, nous vous demanderons également de fixer la commission de cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente à 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

ADOPTION DES STATUTS REFONDUS

L'opération de transformation de la SPCI CM-CIC Pierre Investissement en SCPI à capital variable nécessite une refonte globale des statuts de votre société. Si la majeure partie des modifications statutaires est liée à cette transformation, certains changements sont également motivés par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

Vous trouverez, ci-dessous, l'ensemble des modifications statutaires précisant l'objectif recherché pour chacune d'entre elles.

Par ailleurs et pour plus de clarté, nous avons annexé le projet de statuts refondus à la suite du projet de résolutions qui seront présentées à l'assemblée générale extraordinaire. C'est sur ce dernier que vous devrez vous prononcer lors du vote de la septième résolution.

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 1er – Forme	
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	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	*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 à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-86 et suivants 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 6 – Capital social	
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019 En application de l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010 (article 7 des statuts), le capital social a été porté à 67 324 983,60 Euros. Il est divisé en 441 186 parts de 152,60 Euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 441 186.	***Capital social effectif*** *Le capital social effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social.* *À la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de soixante-sept millions trois cent vingt-quatre mille neuf cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes (67 324 983,60 €) divisé en quatre cent quarante et un mille cent quatre-vingt-six (441 186) parts d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros et soixante centimes (152,60 €) chacune, entièrement libérées. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.* ***Capital social minimum statutaire*** *Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept-cent soixante mille euros (760 000 €).* ***Capital social maximum statutaire*** *Le capital social maximum statutaire qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).*

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

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 7 – Augmentation et réduction du capital social	**Article 7 – Variabilite du capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital**
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	**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. **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 sans 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.	***Variabilité du capital*** *La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.* *Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.* *Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :* *- Le montant du capital social minimum statutaire,* *- 10 % du capital social maximum statutaire précisé à l'article 6,* *- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.* *Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.* *Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.* *Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.* *Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.* *Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.* ***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 simple ou courrier électronique, 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.* *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.* ***Retrait*** *Modalités de retrait* *Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.* *Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.* *Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
		Les parts remboursées seront annulées. *Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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.* *L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.* *Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.* *<u>Valeur de retrait</u>* *Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.* *Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.* *<u>Suspension de la variabilité du capital</u>* *La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.* *La prise de cette décision entraîne :* *- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,* *- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,* *- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.* *<u>Rétablissement de la variabilité du capital</u>* *La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.* *Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.* *Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :* *- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,* *- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,* *- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,* *- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

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

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article 9 – Représentation des parts		
Modification d'ordre opérationnel Détailler les règles relatives aux certificats représentatifs de parts sociales	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.	*Les parts sociales sont nominatives.* *Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.* *Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.* *Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.*
Article 10 – Transmission des parts - Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique		
Modification d'ordre opérationnel et règlementaire pour les points relatifs aux cessions directes (1.1) et au nantissement (3) Simplification des modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et allégement des règles relatives au nantissement des parts sociales	**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. A 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/ 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 ou courriel, en indiquant les nom, prénom et adresse 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 information, 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. A 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.*
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable pour le point relatif aux cessions par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente (1.2)	**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.	***1.2 - Cessions par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente*** *Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.* *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.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	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. 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 Éligible 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).	*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.* ***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.* *L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel. Dans les deux mois de la réception de cette information, 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 des articles 2347 et 2348 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.* ***4/ Absence d'enregistrement des parts dans un États des États-Unis d'Amérique*** *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 »).* *La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S Person. »*

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

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 11 – Droits des parts	
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	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.	*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 ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.* *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.* *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 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion (5e alinéa)	
Modification liée à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	(…) - elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts ; (…)	*(…)* *- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les articles 7 et 10 des présents statuts ;* *(…)*
	Article 19 – Rémunération de la société de gestion	
Modifications liées à la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable	*Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015* La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle. Tous autres frais sont supportés par la société. La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission : 1- de souscription versée directement à la société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6,00 % (hors taxes) du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, 2- de gestion versée directement à la Société de Gestion, égale à 8 % (hors taxes) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. 3- d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à : - à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, - à 1,00 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.	***1/ Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion*** *La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.* *La SCPI règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, l'indemnisation des membres du Conseil de Surveillance, les documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.* ***2/ Commission de souscription*** *Il est dû à la Société de Gestion, une commission de souscription égale à 9 % HT (10,8 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.*

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 1 ci-dessus. 4 - de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. En outre, une rémunération de la Société de gestion est prévue en cas de de cession et mutation de parts sociales lorsque la Société de Gestion intervient : - sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et ré-évaluable par la même assemblée. Cette commission qui représente 2,50 % H.T. maximum de la somme revenant au vendeur ; est supportée par l'acheteur. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable, - directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1% HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un forfait minimum fixé à 50 Euros par transaction, à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier. - par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage…). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 Euros hors taxes par dossier. La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214.76 du Code Monétaire et Financier.	*Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.* *Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.* ***3/ Commission de gestion*** *Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 8 % HT (9,6 % TTC au taux actuellement en vigueur) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.* ***4/ Commission d'acquisition ou de cession*** *Il est dû à la Société de Gestion au titre de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :* *- à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,* *- à 1,00 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.* *La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 1 ci-dessus.* ***5/ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux réalisés*** *Il est dû à la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.* ***6/ Commission de cession*** *Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :* *• toute mutation de parts à titre gratuit ;* *• toute cession directe ;* *• toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.* *Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.* *Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.* ***7 / Versement*** *Conformément à l'article 17 des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.* *Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.*

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

OBJECTIF RECHERCHÉ	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
	Article 28 – Affectation et répartition des résultats	
Modification liée à la gestion Cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.	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.	*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 et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant.*

Nous espérons que l'ensemble des renseignements contenus dans ce rapport vous permettront d'apprécier ce projet et de lui réserver un vote favorable en approuvant les résolutions qui vous sont présentées.

La société de gestion

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 se sont tenues les 25 janvier, 10 mars, 30 septembre et 12 décembre 2022.

Le conseil s'est réuni le 22 mars 2023 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022, 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.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 4 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 3 033,60 m², dont 29,53 % d'actifs vacants, pour un montant global de 4 972 500,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance d'une acquisition signée en 2022 pour un montant de 14 287 237,50 euros acte en main, réalisée via un OPPCI financée par la participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la reprise d'un emprunt existant dans l'OPPCI « Fresh Invest Real Estate ».

Cet investissement étant développé dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 92,9 % (nouveaux indicateurs ASPIM) et 90,7 % sur l'exercice 2022.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2022, le marché secondaire portant sur un échange de 5 393 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 229,74 euros par part.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 113 580 371,70 euros. À patrimoine comparable et avec une approche prudente intégrant les effets du contexte économique, 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.

Ainsi, déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression puisqu'elle s'établit à 286,34 euros contre 285,05 euros en 2021.

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 22 mars 2023. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du conseil.

L'exercice social clos au 31 décembre 2022 de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 5 616 204,38 euros, soit 12,73 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2022 s'est élevée à 12,18 euros par part en jouissance, soit un taux de distribution de 4,93 %.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnisations annuelles des conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française Real Estate Managers au titre des jetons de présence, la société de gestion vous propose de fixer le montant de l'enveloppe maximale d'indemnisation annuelle du conseil de surveillance à 11 550 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 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,
Dominique CORBINEAU, Président

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à la transformation en capital variable de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement telle que précisée aux termes du rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire et des projets de résolutions soumis à vos suffrages de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

L'objectif de cette transformation est, principalement, de faciliter la collecte des capitaux et de permettre d'accroitre la capacité d'investissement de la SCPI tout en apportant plus de liquidité au marché des parts.

Dans le cadre de ce projet, notre mission d'assistance et de contrôle a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la société de gestion, particulièrement lors des réunions du conseil qui se sont tenues le 30 septembre 2022, le 11 décembre 2022, le 22 mars 2023 et le 11 avril 2023. Par ailleurs, une commission ad hoc composée de quelques membres du conseil, s'est réunie le 2 février et le 5 avril 2023 afin d'analyser l'ensemble des travaux réalisés par la société de gestion.

Il résulte de ces travaux un avis favorable du conseil de surveillance afin de transformer la SCPI en capital variable conformément aux projets de statuts modifiés proposés au vote de l'assemblée portant notamment le montant du capital social maximum statutaire à 200 000 000 euros.

Le conseil de surveillance a pris note, par ailleurs, d'un ensemble de moyens mis à disposition des associés visant à favoriser la liquidité des parts. Il s'agit, notamment, de la faculté statutaire de suspension de la variabilité du capital social, si cela semble opportun, pour mettre temporairement en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts. Il a noté également la faculté de création d'un fonds de remboursement destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions soumis à l'approbation de l'assemblée extraordinaire a été présenté au conseil de surveillance lors de sa réunion du 11 avril 2023.

Ce projet n'appelle pas d'observation particulière de la part du conseil qui vous invite à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance,
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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 5 616 204,38 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 5 616 204,38 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 058 737,04 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 674 941,42 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 4 500 097,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 174 844,22 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 97 939 770,83 euros, soit 221,99 euros par part,
- valeur de réalisation : 110 769 447,90 euros, soit 251,07 euros par part,
- valeur de reconstitution : 126 328 262,49 euros, soit 286,34 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

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 RÉSOLUTION

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 2023.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à hauteur de 873 548,28 euros.

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 2023.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2022 à 69 204,00 euros, soit 0,20 euro par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance sur proposition de la société de gestion

L'assemblée générale fixe à onze mille cinq cent cinquante euros (11 550 €) le montant de l'enveloppe maximale 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.

HUITIÈME 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

Transformation de la SCPI en SCPI à capital variable

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, approuve, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la transformation de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement de capital fixe en capital variable et décide par conséquent :

- d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la société ;
- de porter le montant du capital social maximum statutaire à 200 000 000 euros ;
- d'introduire dans les statuts de la société une faculté de suspension de la variabilité du capital social ainsi qu'une faculté de création d'un fonds de remboursement.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs donnés à la société de gestion à l'effet de constater la réalisation définitive de la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable

Comme conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale extraordinaire donne pouvoir à la société de gestion, dont la liste n'est pas limitative, pour :

- constater la levée de la condition suspensive précitée et, en conséquence, la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société, par l'effet de laquelle la société deviendra une société civile de placement immobilier à capital variable et décider du jour de la prise d'effet de cette transformation qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023. À défaut de décision de la société de gestion à cette date et si le visa de l'Autorité des marchés financiers a été obtenu, la transformation de la SCPI sera considérée comme réalisée au jour de cette date ultime ;
- par conséquent, constater la prise d'effet des statuts de la société sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable ;
- et prendre généralement toutes dispositions utiles pour parvenir à la bonne fin de l'insertion d'une clause de variabilité dans les statuts de la société.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Distribution exceptionnelle du report à nouveau

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide de procéder à une distribution exceptionnelle du report à nouveau existant à hauteur de 2,00 euros par part, soit un montant total de 882 372 euros à distribuer préalablement à la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Modification de la commission de souscription de la SCPI – Modification corrélative du point 1 de l'article 19 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, décide :

- de fixer à compter de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société, la commission de souscription à 9 % HT du montant, prime d'émission incluse de chaque souscription
- et de modifier le point 1 de l'article 19 « Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

(...)

1- de souscription versée directement à la société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6,00 % (hors taxes) du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux,

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

(...)

2/ Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription égale à 9 % HT (10,8 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

(...) »

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées à la date de l'assemblée générale

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, approuve, sous réserve de l'adoption de l'ensemble des résolutions qui précèdent, les valeurs de la société arrêtées à la date de l'assemblée générale telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 97 057 398,83 euros, soit 219,99 euros par part ;
- valeur de réalisation : 109 887 075,90 euros, soit 249,07 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 129 538 597,25 euros, soit 293,61 euros par part.

L'assemblée générale prend acte que ces valeurs deviendront effectives à compter de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la commission prévue en cas de cession et de mutation de parts sociales – Modification corrélative du 9e paragraphe de l'article 19 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, décide :

- de fixer à compter de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société, la commission prévue en cas de cession et de mutation de parts sociales
- et de modifier le 9e paragraphe de l'article 19 des statuts « Rémunération de la société de gestion » des statuts sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

(...)

En outre, une rémunération de la Société de gestion est prévue en cas de cession et mutation de parts sociales lorsque la Société de Gestion intervient :

- *sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et ré-évaluable par la même assemblée. Cette commission qui représente 2,50 % H.T. maximum de la somme revenant au vendeur ; est supportée par l'acheteur. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable,*
- *directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1 % HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un forfait minimum fixé à 50 Euros par transaction, à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier.*
- *par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 Euros hors taxes par dossier.*

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

(...)

6/ Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

(...) »

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Adoption des statuts refondus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide à compter de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la société, de modifier les statuts article par article et dans leur ensemble tels qu'annexés.

HUITIÈME 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

ANNEXE : STATUS MIS À JOUR AU 22 JUIN 2023

TITRE I – FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE SOCIAL

Article 1er – FORME

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 à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-86 et suivants 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 2 – OBJET

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de la location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Article 3 – DÉNOMINATION

La Société prend la dénomination de CM-CIC Pierre Investissement.

Article 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail – 75006 Paris. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-seize ans. Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL, PARTS, RESPONSABILITÉS

Article 6 – CAPITAL SOCIAL

Capital social effectif

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

À la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de soixante-sept millions trois cent vingt-quatre mille neuf cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes (67 324 983,60 €) divisé en quatre cent quarante et un mille cent quatre-vingt-six (441 186) parts d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros et soixante centimes (152,60 €) chacune, entièrement libérées. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Capital social minimum statutaire

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept-cent soixante mille euros (760 000 €).

Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

Article 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- Le montant du capital social minimum statutaire,
- 10 % du capital social maximum statutaire précisé à l'article 6,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

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 simple ou courrier électronique, 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.

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.

Retrait

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

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

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

Article 8 – LIBÉRATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Article 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

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 ou courriel, en indiquant les nom, prénom et adresse 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 information, 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

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

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.

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.

A 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.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, 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 des articles 2347 et 2348 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

4/ Absence d'enregistrement des parts dans un États des États-Unis d'Amérique

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 »).

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S Person. »

Article 11 – DROITS DES PARTS

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 ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

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.

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

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.

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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Article 14 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ, CONSEIL DE SURVEILLANCE, COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 15 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Société est administrée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L.532-9 du Code monétaire et financier qui, doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

La société La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, est désignée en qualité de Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

Article 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, 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 les articles 7 et 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 ;

- 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 17 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

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 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.

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 19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTE DE GESTION

1/ Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, l'indemnisation des membres du Conseil de Surveillance, les documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2/ Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, une commission de souscription égale à 9 % HT (10,8 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

3/ Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion, une commission égale à 8 % HT (9,6 % TTC au taux actuellement en vigueur) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

4/ Commission d'acquisition ou de cession

Il est dû à la Société de Gestion au titre de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :

- à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,00 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 1 ci-dessus

5/ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux réalisés

Il est dû à la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

6/ Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

7 / Versement

Conformément à l'article 17 des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

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.

Article 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi sont nommés pour six ans par l'assemblées générale ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Article 22 – DÉPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TITRE IV – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 24 – 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, 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.

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.

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.

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.

TITRE V – INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 25 – EXERCICE SOCIAL

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

Article 26 – ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

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.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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 28 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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 et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant.

TITRE VI – DISSOLUTION, LIQUIDATION, CONTESTATIONS

Article 29 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Un an avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si la Société de Gestion n'a pas provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, la liquidation est faite par la Société de Gestion. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés, afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis, et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Article 30 – CONTESTATIONS

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

En cas de contestations, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la société. À défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

Élection de domicile :

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



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**93 087 888,69**	**103 313 826,10**	**95 068 531,31**	**106 112 306,00**
Droits réels (bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	92 799 888,69	103 313 826,10	93 011 684,31	104 142 306,00
Immobilisations en cours	288 000,00		2 056 847,00	1 970 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(3 503 653,61)**	**(831 806,33)**	**(3 641 415,66)**	**(760 361,58)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(2 671 847,28)		(2 881 054,08)	
Provisions pour risques et charges	(831 806,33)	(831 806,33)	(760 361,58)	(760 361,58)
Titres financiers contrôlés	**10 334 653,22**	**10 266 545,60**		
Immobilisations financières contrôlées	10 334 653,22	10 266 545,60		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**99 918 888,30**	**112 748 565,37**	**91 427 115,65**	**105 351 944,42**
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 passifs d'exploitation	**22 719,13**	**22 719,13**	**18 005,46**	**18 005,46**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	22 719,13	22 719,13	18 005,46	18 005,46
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**4 380 776,58**	**4 380 776,58**	**3 862 247,33**	**3 862 247,33**
Locataires et comptes rattachés	2 402 318,54	2 402 318,54	2 958 599,80	2 958 599,80
Provisions pour dépréciation des créances	(281 988,50)	(281 988,50)	(435 218,63)	(435 218,63)
Autres créances	2 260 446,54	2 260 446,54	1 338 866,16	1 338 866,16
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**536 145,62**	**536 145,62**	**7 243 158,58**	**7 243 158,58**
Valeurs mobilières de placement	166 693,67	166 693,67	166 693,67	166 693,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	369 451,95	369 451,95	7 076 464,91	7 076 464,91
Total III (Actifs d'exploitation)	**4 939 641,33**	**4 939 641,33**	**11 123 411,37**	**11 123 411,37**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(7 667 082,96)**	**(5 898 849,20)**	**(6 581 318,09)**	**(6 581 318,09)**
Dettes financières	(1 924 287,50)	(1 924 287,50)	(1 748 471,31)	(1 748 471,31)
Dettes d'exploitation	(2 134 044,54)	(2 134 044,54)	(2 062 622,41)	(2 062 622,41)
Dettes diverses	(3 608 750,92)	(1 840 517,16)	(2 770 224,37)	(2 770 224,37)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(7 667 082,96)**	**(5 898 849,20)**	**(6 581 318,09)**	**(6 581 318,09)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(3 373,46)	(3 373,46)	(3 373,46)	(3 373,46)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	751 697,62	751 697,62	857 090,37	857 090,37
Total V (Comptes de régularisation)	**748 324,16**	**748 324,16**	**853 716,91**	**853 716,91**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**97 939 770,83**		**96 822 925,84**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**112 537 681,66**		**110 747 754,61**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
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	**(313 583,84)**		**1 191 940,01**	**878 356,17**
Réserves				
Report à nouveau	**2 992 429,86**	**66 307,18**		**3 058 737,04**
Résultat de l'exercice	**1 786 932,58**	**(66 307,18)**	**(75 095,02)**	**1 645 530,38**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 360 539,18	(5 360 539,18)	5 616 204,38	5 616 204,38
Acomptes sur distribution	(3 573 606,60)	5 294 232,00	(5 691 299,40)	(3 970 674,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	**96 822 925,84**		**1 116 844,99**	**97 939 770,83**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	7 097 560,28	7 028 883,53
Charges facturées	2 337 960,81	1 965 363,21
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	46 373,81	19,03
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**9 481 894,90**	**8 994 265,77**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 337 960,81	1 965 363,21
Travaux de gros entretien	61 907,36	100 061,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	113 191,88	154 974,86
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 657 984,48	116 023,27
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	419 119,73	180 798,35
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**5 590 164,26**	**2 517 220,81**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**3 891 730,64**	**6 477 044,96**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	2 598 821,32	100 061,12
Transfert de charges d'exploitation	50 725,00	10 500,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	280 695,79	92 699,72
Total I : Produits d'exploitation	**2 930 242,11**	**203 260,84**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	610 657,43	630 934,94
Charges d'exploitation de la société	94 938,64	78 510,21
Diverses charges d'exploitation	78 370,93	76 093,78
Dotations aux amortissements d'exploitation	217 527,31	243 268,56
Dotations aux provisions d'exploitation	71 444,75	70 107,28
Dépréciations des créances douteuses	127 465,66	236 076,16
Total II : Charges d'exploitation	**1 200 404,72**	**1 334 990,93**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**1 729 837,39**	**(1 131 730,09)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		335,42
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers		**335,42**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	239,19	(2 250,00)
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**239,19**	**(2 250,00)**
Résultat financier C = (I – II)	**(239,19)**	**2 585,42**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	27,21	18 135,06
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**27,21**	**18 135,06**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	5 151,67	5 496,17
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**5 151,67**	**5 496,17**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**(5 124,46)**	**12 638,89**
Résultat net (A+B+C+D)	**5 616 204,38**	**5 360 539,18**



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.

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 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 2022 la valeur d'expertise des immeubles locatifs 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 2022 des immeubles locatifs : 116 507 076,10 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2022, pour un montant total de 88 785,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 69 204,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 19 581,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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.

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

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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 2 671 847,28 euros.

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 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.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	74 921 302,69	78 478 826,10	76 283 098,31	80 782 306,00
Commerces	17 878 586,00	24 835 000,00	16 728 586,00	23 360 000,00
Total	**92 799 888,69**	**103 313 826,10**	**93 011 684,31**	**104 142 306,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	288 000,00		2 056 847,00	1 970 000,00
Total	**288 000,00**		**2 056 847,00**	**1 970 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**10 334 653,22**	**10 266 545,60**		
Total général	**103 422 541,91**	**113 580 371,70**	**95 068 531,31**	**106 112 306,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021		**95 068 531,31**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		**93 011 684,31**
Acquisitions		**3 164 380,00**
STRASBOURG – 3 rue de la Coopérative	3 164 380,00	
Cessions		**(3 752 337,11)**
ROSNY – 12 rue Jules Ferry	(1 837 976,49)	
LILLE – 58 allée Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte	(1 082 000,00)	
LILLE – 19 avenue Marie Louise Delwaulle	(168 000,00)	
CESSON-SÉVIGNÉ – 4 avenue des Peupliers	(664 360,62)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**10 526,30**
Renouvellements de climatisations existantes		**62 642,51**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(62 642,51)**
Agencements, aménagements, installations		**285 835,98**
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours	549 019,22	
Cessions d'agencements de l'exercice	(263 183,24)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements agencements, aménagements, installations		**79 799,21**
Dotations de l'exercice	(105 392,75)	
Reprises de l'exercice	185 191,96	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		**92 799 888,69**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		**2 056 847,00**
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(1 768 847,00)**
STRASBOURG – 3 rue de la Coopérative	(1 768 847,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**288 000,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2022		**93 087 888,69**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**0,00**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**0,00**
Acquisitions		**10 334 653,22**
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	10 334 653,22	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**10 334 653,22**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**10 334 653,22**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		**18 005,46**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**18 005,46**
Fonds de roulement versés aux syndics	6 396,46	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(1 682,79)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2022		**22 719,13**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022		**22 719,13**

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022[1] (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 610 467,25	(185 191,96)	105 392,75	1 530 668,04

[1] 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 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations	2 255 229,99	105 392,75		(105 392,75)	2 255 229,99

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretien	2 881 054,08	2 657 984,48	(2 598 821,32)	(268 369,96)	2 671 847,28
Pour risques et charges	760 361,58	71 444,75			831 806,33
Pour créances douteuses	435 218,63	127 465,66	(280 695,79)		281 988,50
Total	**4 076 634,29**	**2 856 894,89**	**(2 879 517,11)**	**(268 369,96)**	**3 785 642,11**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	**5 360 539,18**
Report à nouveau 2021	2 992 429,86
Total distribuable	**8 352 969,04**

Distribution 2021	**5 292 232,00**
Report à nouveau après affectation du résultat	**3 058 737,04**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	84 900,00
Locataires et comptes rattachés	75 125,03
Autres dettes d'exploitation	1 284 543,23
Intérêts courus à payer	239,19
Total	**1 444 807,45**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	333 363,66
Autres créances d'exploitation	1 183 360,83
Intérêts courus à recevoir	(0,53)
Total	**1 516 723,96**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 620 823,93
Locataires : factures à établir	333 363,66
Locataires : créances douteuses	448 130,95
Total	**2 402 318,54**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 178,98

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Saint-Herblain - Infiltrations (travaux)	1 400,00
Apurement comptes locataires	3 706,56
Rompus	45,11
Total	**5 151,67**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurements comptes locataires	25,00
Rompus	2,21
Total	**27,21**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

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

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (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	70 824,99	635 687,57	590 810,74
Technoparc - Bât. I 4 avenue des Peupliers 35510 CESSON-SÉVIGNE	28/10/1988	100,00 %					726 905,27
7 allée Colette Duval 37000 TOURS	31/12/1991	100,00 %	778,91	879 605,21	21 625,48	901 230,69	883 545,84
Le Riveur 26-30 rue Chevreul 44000 NANTES	02/10/2014	100,00 %	898,00	2 045 000,00	242,80	2 045 242,80	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	2 729,37	1 466 268,76	1 463 539,39
Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	16/06/2008	100,00 %	1 271,79	2 136 996,15	112 500,00	2 249 496,15	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	45 934,70	908 560,15	923 604,82
Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	04/03/2002	100,00 %	743,00	579 306,27	29 750,03	609 056,30	579 306,30
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	05/08/2005	100,00 %	1 030,00	1 245 000,00	8 579,44	1 253 579,44	1 246 425,68
1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	31/12/1994	100,00 %	710,00	790 000,00	17 156,03	807 156,03	814 801,88
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	06/08/2014	100,00 %	3 164,02	2 852 968,64	237 798,97	3 090 767,61	2 873 289,31
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	184 196,03	1 492 665,94	1 520 709,44
1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	31/12/1992	100,00 %	890,00	832 122,30	5 732,35	837 854,65	839 815,48
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	31/12/1994	100,00 %	812,00	894 019,91	34 594,97	928 614,88	928 614,88

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Urbawood 58 allée Marie-Thérèse Vicot-Lhermitte 59000 LILLE	23/12/2014	100,00 %					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-MELANTOIS	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	3 087 500,00	81 250,00	3 168 750,00	3 168 750,00
14 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	665,00		423 485,99	423 485,99	423 485,99
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	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
Résidence Via Magistrale 5 boulevard du Président Wilson 67000 STRASBOURG	28/05/2009	100,00 %	1 442,00	4 200 000,00	-0,01	4 199 999,99	4 199 999,99
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %	1 325,90	3 164 380,00		3 164 380,00	
2 rue du Verdon 67100 STRASBOURG	31/12/1996	100,00 %	371,00	516 392,66	4 011,61	520 404,27	520 994,62
Parc Tertiaire Valparc Bât. Emeraude - 12 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	31/12/1995	100,00 %	904,00	1 147 727,75	17 829,28	1 165 557,03	1 176 100,07
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	03/04/2019	100,00 %	982,00	2 325 000,00	23 086,76	2 348 086,76	2 354 753,43
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	31/12/1992	100,00 %	932,00	1 790 132,03	71 844,84	1 861 976,87	1 883 297,12
33 rue Pergolèse 75116 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
30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	28/09/1990	37,50 %	229,50	885 769,99		885 769,99	885 769,99
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	105 000,00	2 165 000,00	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	15/11/1988	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 %	561,61	969 336,23	38 296,54	1 007 632,77	1 013 613,71
Immeuble Henri Spaak 12 rue Jules Ferry - 93110 ROSNY	04/07/1991	50,00 %					1 849 086,15
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	27/12/1990	50,00 %	1 772,90	1 486 863,19	13 649,30	1 500 512,49	1 490 316,50
Total bureaux			**39 293,10**	**73 259 289,51**	**1 662 013,18**	**74 921 302,69**	**75 133 098,31**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
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	01/09/1986	100,00 %	1 868,00	1 710 575,13	4 978,33	1 715 553,46	1 715 553,46
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	0,03	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
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
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
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 %	600,00	632 663,42		632 663,42	632 663,42
21-23 rue du Bec 76000 ROUEN	21/12/1997	100,00 %	211,00	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
Total commerces			**7 271,44**	**17 873 607,64**	**4 978,36**	**17 878 586,00**	**17 878 586,00**
Immobilisation en cours							
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %		288 000,00		288 000,00	
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %					2 056 847,00
Total immobilisation en cours				**288 000,00**		**288 000,00**	**2 056 847,00**
Total général			**46 564,54**	**91 420 897,15**	**1 666 991,54**	**93 087 888,69**	**95 068 531,31**

II – IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles CM-CIC Pierre Investissement détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

Sociétés	Quote-part détenue
FRESH INVEST REAL ESTATE	7,50 %

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces							
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	3 431 737,00		3 431 737,00	
Grand Frais 571-661 route du Forez 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	4 078 400,00		4 078 400,00	
Grand Frais 46 bis route nationale 6 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	2 928 400,00		2 928 400,00	
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	3 178 400,00		3 178 400,00	
Grand Frais 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	1 680 306,00		1 680 306,00	
Grand Frais 420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022,00	1 459 492,00		1 459 492,00	
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	1 344 867,00		1 344 867,00	
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00				
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	686 736,00		686 736,00	
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	1 416 360,00		1 416 360,00	
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	1 850 396,00		1 850 396,00	
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE POINCONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	3 269 400,00		3 269 400,00	
Grand Frais 25 rue de la Rochelle 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	1 165 435,00		1 165 435,00	
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	8 014 045,00		8 014 045,00	
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar 67600 SELESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	1 219 594,00		1 219 594,00	
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	2 271 657,00		2 271 657,00	
Grand Frais 6-8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	4 179 400,00		4 179 400,00	
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	3 860 153,00		3 860 153,00	
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	3 068 790,00		3 068 790,00	

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Grand Frais 79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590,00	5 158 400,00		5 158 400,00	
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308,00	8 057 132,00		8 057 132,00	
Grand Frais 118 avenue des Martyrs 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	1 037 009,00		1 037 009,00	
Grand Frais 9000 rue Henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	3 278 400,00		3 278 400,00	
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	4 038 400,00		4 038 400,00	
Grand Frais Les Chabrats - route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	1 464 355,00		1 464 355,00	
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	1 061 678,00		1 061 678,00	
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	2 312 944,00		2 312 944,00	
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	2 496 728,00		2 496 728,00	
Grand Frais 2bis rue des Wagon 89100 SAUINT-DENIS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	1 558 534,00		1 558 534,00	
Grand Frais 79 route de Chevreux 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	1 263 210,00		1 263 210,00	
Grand Frais 1-7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	3 687 658,00		3 687 658,00	
Grand Frais 6 rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	1 238 684,00		1 238 684,00	
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	1 997 914,00		1 997 914,00	
Grand Frais 295 route d'Espagne 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	1 772 420,00		1 772 420,00	
Grand Frais 2 chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	2 447 859,00		2 447 859,00	
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	2 729 126,00		2 729 126,00	
Grand Frais Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	3 398 400,00		3 398 400,00	
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	1 377 642,00		1 377 642,00	
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574,00**	**99 480 061,00**		**99 480 061,00**	

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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.

Paris La Défense, le 25 mai 2023

KPMG SA
Séverine ERNEST
Associée

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 2022

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 À 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 19 DES STATUTS

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de souscription égale à 6,00 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la S.C.P.I. et de la prospection des capitaux.

Aucune commission de souscription n'a été comptabilisée sur l'exercice 2022.

Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de gestion égale à 8% hors taxes des revenus de toute nature (loyers quittancés plus refacturation des taxes foncières et taxes d'enlèvement des ordures ménagères) de la S.C.P.I., à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la S.C.P.I. et la gestion des biens sociaux.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 610 657,43 euros.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion La Française Real Estate Managers, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :

- à 1,00 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession hors taxes, hors droits et hors frais de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,00 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la S.C.P.I.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion dans le cadre de la commission de souscription.

Aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée sur l'exercice 2022.

Commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée sur l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 25 mai 2023

KPMG SA
Séverine ERNEST
Associée



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 2023 - P10004 - Armor III - Saint-Herblain (44)