

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe au capital fixe
Faisant appel au public

Siège Social : 13, Avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
337.646.764 RCS NANTERRE

Société de Gestion : **FONCIA PIERRE GESTION**
Agrément AMF n° GP- 14000024 du 11 juillet 2014

ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION ET DES STATUTS AYANT RECU LE VISA SCPI N° 16-28 EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2016

Actualisation de la note d'information

Chapitre I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Page 7 :

A. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statuaire maximum est fixé à 229 500 000 euros, soit 1 500 000 parts de 153 euros de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statuaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au 31 décembre 2016, le capital social nominal de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 128 407 392 euros représenté par 839 264 parts de 153 euros.

Page 8 :

B. MODALITÉS DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

1. DÉTERMINATION DU PRIX DE LA PART EN PÉRIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation du capital, conformément à l'article L214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2016 et approuvée par l'Assemblée Générale du 28 Juin 2017 s'élevant à 343,62 €, le prix de la part doit être compris entre **309,26 € et 377,98 €**

3. CALCUL DU PRIX D'ÉMISSION

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

Valeurs au 31 décembre 2016	Pour 839 264 parts en €	Pour une part en €
Valeur expertisée du patrimoine HD	232 758 005,00	277,34
+ Valeur nette des autres actifs	15 771 801,53	18,79
= Valeur de réalisation de la société	248 529 806,53	296,13
+ Frais et droits d'acquisitions	16 783 880,00	20,00
+ Commission de souscription à 8 % HT	23 070 755,35	27,49
= Valeur de reconstitution de la société approuvée en assemblée générale du 28 juin 2017	288 384 441,88	343,62

Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus est fixé à **340 €** commission de souscription incluse pour l'ouverture de la deuxième augmentation de capital le 23 décembre 2016.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL

A. TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Sur 5 ans (2011/2016)	Sur 10 ans (2006/2016)	Sur 15 ans (2001/2016)	Sur 20 ans (1996/2016)
4,78 %	9,15 %	12,78 %	4,44 %

B. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ACQUEREUR MOYEN PONDERE, DES DIVIDENDES VERSEES, DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de la part acquereur moyen en €	308,38	289,49	288,24	286,64	315,86
Dividendes en €/part	16,71	16,71	16,11	16,29	16,29
Taux de distribution sur valeur de marché % ⁽¹⁾	5,42 %	5,77 %	5,59 %	5,68 %	5,16 %
Report à nouveau en €/part ⁽²⁾	9,13	7,38	7,38	6,10	5,03

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de la part acquereur moyen de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

C. MARCHÉ SECONDAIRE

Date de confrontation	Prix de vente ou valeur de marché	Prix d'achat ou valeur acquereur	Nombre de parts échangées	Parts en attente de cession en fin de période	Parts en attente d'achat en fin de période
31/05/17	306,30	340,00	1 254	0	0
30/06/17	306,30	340,00	1 243	0	0
31/07/17	306,30	340,00	769	0	0
31/08/17	306,30	340,00	493	0	0
30/09/17	306,30	340,00	947	0	0
31/10/17	306,30	340,00	988	0	0

Conformément à l'article L 214-96- 3^{ème} alinéa du Code Monétaire et Financier : « Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs »

Page 9 :

D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Date de clôture de l'augmentation : **30 Juin 2018**

Actualisation des Statuts

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 26 Juin 2017, les articles 6 et 8 sont modifiés comme suit :

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

5 CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2016

A la date du 31 décembre 2016, le capital social statutaire de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 128 407 392 € représenté par 839 264 parts sociales de 153 €.

ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

1 PRIMES D'EMISSIONS

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- › d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- › d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La Société de Gestion
Foncia Pierre Gestion
Danielle FRANCOIS-BRAZIER



PLACEMENT PIERRE

2^{ème} AUGMENTATION
DE CAPITAL



NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

NOTE D'INFORMATION

5

Préambule	5
Risques	5
Introduction	6
Historique	6
Politique d'investissement et objectifs	7
Responsabilité des associés	7

**CHAPITRE I :
CONDITIONS GENERALES DE
SOUSCRIPTION DES PARTS**

A. Capital social et parts sociales	7
1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE	7
2. VALEUR NOMINALE DE LA PART	7
3. FORME DES PARTS	7
4. PRIME D'EMISSION	7
B. Modalités de fixation du prix de la part	8
1. DETERMINATION DU PRIX DE LA PART EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	8
2. DETERMINATION DU PRIX DE LA PART HORS PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	8
3. CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL	8
C. Modalités de souscription et de versement	9
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	9
2. MODALITES DE VERSEMENT	9
3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	9
D. Conditions de souscription de la deuxième augmentation de capital	9

**CHAPITRE II :
MODALITES DE SORTIE**

A. Dispositions Générales	10
1. REGISTRE DES ASSOCIES	10
2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE	10
3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS	10
4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT	10
5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS	10
B. Cessions avec intervention de la société de gestion	10
1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE	10
2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE	10

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION	11
4. DELAI DE VERSEMENT DES FONDOS	11
5. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS	11
C. Cessions sans intervention de la société de gestion	11

**CHAPITRE III :
FRAIS**

A. Commission de souscription	12
B. Commission de gestion	12
C. Commission de cession de parts ou de mutation à titre gratuit	12

**CHAPITRE IV :
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

A. La société PLACEMENT PIERRE	12
1. REGIME DES ASSEMBLEES	12
2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTE	13
3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX	13
4. CONVENTIONS PARTICULIERES	13
5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	13
6. MODALITES D'INFORMATION	14
B. Les associés	14

REGIME FISCAL : Revenus, Plus-values de cessions, Prélèvements divers

**CHAPITRE V :
ADMINISTRATION,
CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

A. La société PLACEMENT PIERRE	17
B. Administration de la société de gestion	17
C. Conseil de Surveillance	18
D. Commissaires aux Comptes	18
E. Expert immobilier	18
F. Dépositaire	18
G. Information	18

Personnes responsables de la note d'information	19
Visa de l'autorité des marchés financiers	19

NOTE D'INFORMATION

Préambule

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans.
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
 - Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
 - De la durée du placement.

Conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale des associés. La SCPI PLACEMENT PIERRE a, par décision de l'Assemblée Générale du 28 Juin 2016, porté à 40 millions d'euros le montant maximum à emprunter.

Risques

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Introduction

HISTORIQUE

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 22 Avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT.

La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la société de Gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçu de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990. Le capital nominal a été porté à 249.999.000 Francs (soit 38.112.101,86 euros).

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54.412,14 euros et s'est établi à 38.166.514 euros, représenté par 166.666 parts de 229 euros. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49.455.037 euros prime d'émission comprise, représentant 166.666 parts sociales détenues par 3.515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 euros à 153 euros en contrepartie, le compte de réserves indisponibles a été doté de 12.666.616 euros. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturée sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38.205.764 euros était représenté par 156.581 parts de 244 euros détenant par 1.753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48.372.995,98 euros prime d'émission comprise, représentant 156.581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47.007.567 euros par la création de 140.573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2006, le nombre total de parts était de 307.239 détenues par 3.863 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbée ces deux SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit, et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à soulte, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112.425.777 euros, soit 734.809 parts d'une valeur nominale de 153 euros chacune détenues par 6.554 associés.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2015 ont décidé de porter le capital statuaire maximum à 229.500.000 euros soit 1.500.000 parts de 153 euros de nominal.

Au 31 décembre 2015, le capital est de 112.543.434 euros, il est divisé en 735.578 parts de 153 euros de nominal souscrites par 6.520 associés.

La première augmentation de capital dont le détail figure dans le tableau ci-dessous et dont la date de clôture était initialement prévue le 22 décembre 2016, a finalement été clôturée par anticipation le 18 octobre 2016.

Date de l'A.G.	Approbation de porter le capital			OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	Nombre de parts autorisés	N°	Nombre de parts	Prix (en €)	Déplafonnement	Date d'ouverture >> Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominale (en €)	Capital statuaire	Nombre de parts	Nombre d'associés
26/06/2015	112.425.777	127.725.777	150.000	1	100.000	315		23/12/2015 >> 18/10/2016	31.500.000	153	127.725.777	834.809	7.134
28/06/2016	127.725.777	150.675.777	250.000	2	150.000	340		23/12/2016 >>		153			

Les capitaux collectés ont permis de réaliser les investissements suivants sur la 1^{ère} augmentation de capital :

- Acquisition en date du 21 juillet 2015 de 1.310m² carrez de bureaux situés 4/4bis rue de la Gare à LEVALLOIS-PERRET (92300) pour un montant de 5.054.000€ droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 14 septembre 2016 en indivision avec les SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT (80%) et PIERREVENUS (10%), à hauteur de 10%, d'un CHATEAUFORM d'une surface de 910m² carrez situés à SAINT JUST à BELLE EGLISE (60540) pour un montant de 1.807.610€ droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 7 octobre 2016, en indivision avec les SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT (70%) et PIERREVENUS (10%), à hauteur de 20 %, d'un CHATEAUFORM d'une surface de 3.251 m² carrez situés à KRINCKENBECK en Allemagne pour un montant de 4.477.375€ droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 21 octobre 2016 de 284 m² carrez de locaux commerciaux situés Avenue Jacques Cartier à BUSSY SAINT GEORGES (77600) pour un montant de 1.107.250€ droits et frais inclus.

Par ailleurs, un compromis d'achat à été signé en date du 29 juillet 2016 portant sur une acquisition en indivision avec les SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT (30%) et PIERREVENUS (20%), à hauteur de 50 % d'un immeuble de bureaux en toute-propriété, siège du groupe FONCIA, occupé par trois agences et les filiales du groupe, d'une surface de 6.011 m² carrez situé au 13 avenue Lebrun à ANTONY (92160) pour un montant de 23.950.000€ droits et frais inclus.

Le montant des acquisitions réalisées ou en cours de réalisation est de 36.396.235€, représentant la totalité des fonds disponibles aux investissements immobiliers soit 31.500.000€ des 100.000 parts souscrites lors de la première augmentation de capital clôturée le 18 octobre 2016.

Politique d'investissement et objectifs

La vocation de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de permettre aux épargnants, quelque soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux commerciaux situés principalement à Paris, en Région Parisienne et en Région.

Depuis plusieurs années, Placement Pierre mène une politique de rénovation des locaux libérés avec pour objectif de saisir les opportunités de location qui s'offrent à cette SCPI.

Le patrimoine de la SCPI est composé, de 74 % de bureaux et de 24 % de locaux commerciaux. Ces derniers sont répartis pour 40 % en Province, 21 % à Paris et 39 % en Région Parisienne.

Il est rappelé que les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte des 26 juin 2015 et 28 juin 2016, ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal de 112.425.777 euros à 150.675.777 euros, par la création de 250.000 parts nouvelles au nominal de 153 euros. Ils portaient ensemble sur chacune des Assemblées 93,72 % des parts exprimées.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 28 juin 2016, les associés ont autorisé la gérance à contracter des emprunts dans une limite globale de 40 millions d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du code monétaire et financier.

Responsabilité des associés

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

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction du-dit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A. Capital social et parts sociales

1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire maximum est fixé à 229.500.000 euros, soit 1.500.000 parts de 153 euros de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au 31 décembre 2015, le capital social nominal de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 112.543.434 euros représenté par 735.578 parts de 153 euros.

2. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante-trois euros (153 euros).

3. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. A la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les parts nouvellement émises sont, dès leurs créations, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (C.f. pages 9 & 10).

4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 153 euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin d'information trimestriel.

B. Modalités de fixation du prix de la part

1. DETERMINATION DU PRIX DE LA PART EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation de capital, conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2015 et approuvée par l'Assemblée Générale du 28 Juin 2016 s'élevant à 340,42 euros, le prix de la part doit être compris entre 306,38 euros et 374,46 euros.

2. DETERMINATION DU PRIX DE LA PART HORS PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Voir «Chapitre II : Modalités de sortie».

3. CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

Valeurs au 31 décembre 2015	Pour 735.578 parts en €	Pour une part en €
Valeur expertisée du patrimoine HD	231.187.608,00	314,29
+ Valeur nette des autres actifs	-16.405.550,96	-22,30
= Valeur de réalisation de la société	214.782.057,04	291,99
+ Frais et droits d'acquisitions	15.589.714,75	21,19
+ Commission de souscription à 8 % HT	20.032.327,17	27,23
= Valeur de reconstitution de la société approuvée en assemblée générale du 28 juin 2016	250.404.098,96	340,42

Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus est fixé à 340 euros, commission de souscription incluse.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL

A. TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de cession (prix revenant au cédant sur le marché secondaire) au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

Sur 5 ans (2010/2015)	Sur 10 ans (2005/2015)	Sur 15 ans (2000/2015)	Sur 20 ans (1995/2015)
2,13%	9,61%	12,52%	4,17%

Les valeurs prises en compte de 1994 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002.

Les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

B. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ACQUEREUR MOYEN PONDERE, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de la part acquéreur moyen en €	331,04	308,38	289,49	288,24	286,64
Dividendes en €/part	16,71	16,71	16,71	16,11	16,29
Taux de distribution sur valeur de marché % ⁽¹⁾	5,05%	5,42%	5,77%	5,59%	5,68%
Report à nouveau en €/part ⁽²⁾	9,41	9,13	7,38	7,38	6,10

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de la part acquéreur moyen de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

C. MARCHE SECONDAIRE

Date de confrontation	Prix de vente ou valeur de marché	Prix d'achat ou valeur acquéreur	Nombre de parts échangées	Parts en attente de cession en fin de période	Parts en attente d'achat en fin de période
31/05/16	283,78	315,00	728	0	0
30/06/16	283,78	315,00	1892	0	0
29/07/16	283,78	315,00	671	473	0
31/08/16	283,78	315,00	1168	0	0
30/09/16	283,78	315,00	4344	0	0
20/10/16	283,78	315,00	6032	0	597
21/11/16	283,78	315,00	8830	0	0

Conformément à l'article L 214-96- 3^{ème} alinéa du Code Monétaire et Financier : « Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs »

C. Modalités de souscription et de versement

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- › la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › les statuts en vigueur de la SCPI,
- › le rapport annuel du dernier exercice,
- › le bulletin d'information trimestriel en vigueur à la date de la souscription,
- › le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de parts souscrites. Une copie du bulletin lui est remis.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/EU, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'endettement de la SCPI.

2. MODALITES DE VERSEMENT

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission, à compter de l'encaissement des fonds correspondants.

Le droit de rétractation mentionné à l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et l'article L.121-29 du Code de la Consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers, ne s'applique pas aux parts de SCPI. Une fois la souscription enregistrée, celle-ci sera définitive et le souscripteur ne pourra aucunement revenir sur sa décision d'investir.

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture de la présente augmentation de capital, ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion Foncia Pierre Gestion, 13 avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188).

D. Conditions de souscription de la deuxième augmentation de capital

Objectifs de cette augmentation de capital :

La présente augmentation de capital doit permettre de réaliser conformément aux objectifs soumis au Conseil de Surveillance, des investissements immobiliers de qualité situés à Paris, en région parisienne ou dans les grandes métropoles de province, permettant de dynamiser en l'élargissant le patrimoine existant de la société.

Montant de la 2^{ème} augmentation de capital :

La 2^{ème} augmentation de capital d'un montant nominal de 22.950.000 euros par l'émission de 150.000 parts nouvelles est destinée à porter le capital social nominal de 127.725.777 euros à 150.675.777 euros, elle se fera dans les conditions exposées ci-après :

Prix d'émission :

› nominal	153 euros
› prime d'émission	<u>187 euros</u>
› soit par part	340 euros

Commission de souscription :

La commission de souscription pour cette augmentation de capital, s'élèvera à 8% HT (soit 9,60% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, soit 27,20 € HT par part (32,64 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur). Elle est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 340 euros s'entend net de tous autres frais.

Date d'ouverture :

23 décembre 2016

Date de clôture :

22 décembre 2017

Clôture anticipée :

L'augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit.

Néanmoins, si des opportunités d'investissement se présentaient conformes aux objectifs décrits précédemment, la Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 20 % de celle-ci.

Montant minimum de souscription à recueillir :

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

Date d'entrée en jouissance :

Les parts souscrites avant la fin d'un mois donné porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.

Exemple : une souscription enregistrée le 28 décembre 2016 aura un début de jouissance le 1^{er} avril 2017.

Minimum de souscription conseillé :

10 parts

Marché des parts :

Pendant la période d'émission des parts, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente et procédera le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisitions sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Les parts peuvent être cédées :

- › soit avec l'intervention de la société de gestion,
- › soit directement à un acquéreur de son choix sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

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 d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

A. Dispositions Générales

1. REGISTRE DES ASSOCIES

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

Toute mutation de parts sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- › opéré le rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant (cf. cession avec intervention de la société de gestion),
- › réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Dans le cas où des certificats nominatifs auraient été émis, ces derniers doivent être restitués à la société de gestion.

3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS

Conformément à l'article 13 point 3 des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés, le cédant cesse d'en bénéficier à cette même date. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées dans un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5% du prix d'exécution selon l'article 726 du Code Général des Impôts.

5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

B. Cessions avec intervention de la société de gestion

1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société.

Conformément aux dispositions de l'article R 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- › augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- › augmente la quantité de parts,
- › modifie le sens de son ordre.

2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Pour les vendeurs :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité du présent ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci, soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, l'associé a la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit être parvenue à la société de gestion au plus tard la veille de la date d'échéance de l'ordre de vente initial (cf : article 422-205 du RG AMF).

Pour les acheteurs :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tous frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Ces derniers doivent être reçus au siège de la société de gestion, au plus tard la veille de la confrontation.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « Questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance des fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5% selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la société de gestion de 5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

Confrontation :

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalle régulier et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais. La périodicité a été fixée à un mois.

- ▶ En période d'ouverture de capital, la société de gestion procède le dernier jour ouvré du mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.
- ▶ Hors période d'ouverture de capital, la société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures ou le 1^{er} jour ouvré suivant (si le 20 du mois est un samedi, un dimanche ou un jour férié) à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

La société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires ainsi que du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette information sera effectuée par un courrier aux donneurs d'ordres inscrits sur le registre, par une information sur le bulletin trimestriel et par une information sur le site internet de la société de gestion.

Prix d'exécution :

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site internet pierre-gestion.foncica.com

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

4. DELAI DE VERSEMENT DES FOND

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

5. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

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 mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordre ou les intermédiaires. La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

C. Cessions sans intervention de la société de gestion

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La société de gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts, et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 €HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- ▶ L'acquéreur est déjà associé : l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire;
- ▶ L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L 214-97 du Code Monétaire et Financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément 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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire « cerfa 2759 » de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de Foncia Pierre Gestion dont le montant correspond aux frais de dossier.

CHAPITRE III : FRAIS

La société de gestion Foncia Pierre Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

A. Commission de souscription

Conformément à l'article 18 des statuts, **une commission de souscription**, fixée à 8% HT (soit 9,60% au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, soit 27,20 euros HT par part (32,64 euros TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

B. Commission de gestion

Conformément à l'article 18 point 3 des statuts, **une commission de gestion**, fixée à 9,5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxe encaissés et produits financiers de la société conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés, et sur les produits financiers. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

C. Commission de cession de parts ou de mutation à titre gratuit

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les frais suivants :

- › En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5% depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- › En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquittent des droits d'enregistrement de 5% depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier (quel que soit le nombre de parts cédées), sont à régler à la société de gestion.

La société de gestion, conformément à l'article 18 des statuts, règle tous les frais nécessaires à l'information des associés : bulletins d'informations et distributions.

La société PLACEMENT PIERRE supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les honoraires de dépositaire, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société (article 18 paragraphe 1 des statuts).

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A. La société PLACEMENT PIERRE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

A. Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

B. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

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

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

C. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

D. Ordre du jour et information des associés

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- › Le rapport de la société de gestion;
- › Le ou les rapports du Conseil de Surveillance;
- › Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes;
- › Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration;
- › S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, 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 noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

E. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du dit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

F. Inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolutions est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

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

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

G. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

H. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

I. Majorité

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

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

2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTE

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le Commissaire aux Comptes, constitue une provision pour grosses réparations dont l'assiette est égale à 1 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

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 par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers..).

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- › le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- › la dénomination sociale de la société,
- › l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

6. MODALITES D'INFORMATION

Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice, immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

Les bulletins d'information trimestriels

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin d'information trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité. Il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cessions du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables), le montant des loyers depuis le début de l'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part des acomptes sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début de l'exercice et toute autre information concernant la vie de la société : date d'assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillance, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

B. Les associés

REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions en vigueur, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

1. REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

1. Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

a. Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice **du régime forfaitaire du micro foncier**, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeubles, par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30% sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

b. Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire actuellement au taux de 24%.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, **une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5%** sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

2. Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

a. Revenu Foncier

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

b. Produits Financiers

Les revenus sont soumis à une retenue à la source de 24% (résident de l'espace économique européen) ou 30% (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5% est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus.

3. Associé «US Person»

Nous attirons votre attention sur l'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis qui a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises.

Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des « Us Person ».

Une « Us Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est :

- › une personne physique résidente aux US ou citoyen de nationalité américaine, ainsi que tous les membres de leur famille,
- › les sociétés, partnership, trust ou toute autre société similaire de droit américain,
- › tout actionnaire ou représentant, de nationalité américaine ou résident aux Etats Unis, d'une personne morale.

Tout associé devra informer immédiatement la société de gestion dans l'hypothèse où il deviendrait une «US Person» et nous communiquer son numéro de «Us Tax identification».

Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33%. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3% de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement de 763.000€ par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine net dont le montant, au 1^{er} janvier 2012, excède 1.300.000€. La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, chaque année, pour la valeur publiée par la société de gestion dans le bulletin d'information trimestriel.

2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 15,5% de prélèvement sociaux).
Entre la 6 ^{ème} année de détention et jusqu'à la 21 ^{ème} année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 ^{ème} année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50.000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50.001 à 60.000€	2% <i>Plus-Value</i> - (60.000 - <i>Plus-Value</i>) x 1/20.
de 60.001 à 100.000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100.001 à 110.000€	3% <i>Plus-Value</i> - (110.000 - <i>Plus-Value</i>) x 1/10
de 110.001 à 150.000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150.001 à 160.000€	4% <i>Plus-Value</i> - (160.000 - <i>Plus-Value</i>) x 15/100
de 160.001 à 200.000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200.001 à 210.000€	5% <i>Plus-Value</i> - (210.000 - <i>Plus-Value</i>) x 20/100
de 210.001 à 250.000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250.001 à 260.000€	6% <i>Plus-Value</i> - (260.000 - <i>Plus-Value</i>) x 25/100
Supérieur à 260.000€	6% <i>Plus-Value</i>

Fiscalité sur les Plus-Values

1- Associé personne physique ...	
...domiciliée fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (15,5%) soit 34,50% au total.
... non domiciliée fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 15,5% de prélèvement sociaux.
2- Associé personne morale...	
... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen	Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 33,33%.
... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75%.
3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société	
Résidents de France	La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.
Non-résidents de France	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

B. Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront «redistribuer» l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée «CSG» de 8,2%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale «CRDS» de 0,5 %, au p rélèvement Social de 4,5%, CAPS de 0,3% et au prélèvement de solidarité de 2%, **soit un total de 15,50%**.

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

A. La société PLACEMENT PIERRE

CARACTERISTIQUES

Dénomination sociale :
PLACEMENT PIERRE

Nationalité :
Française

Siège social :
13, avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188)

Forme juridique :
Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

Lieu de dépôt des statuts :
Greffé du Tribunal de Commerce de Nanterre

Numéro RCS :
Nanterre 337.646.764

Durée de la société :
Expire le 22 avril 2050, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :
La société a pour objet exclusif :
› L'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
› L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Exercice social :
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital initial :
152.936,85 Euros (1.003.200 Francs)

Capital statutaire maximum :
229.500.000 euros

Capital effectif :
Au 31/12/2015 : 112.543.434 euros
Au 31/10/2016 : 127.725.777 euros

B. Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI PLACEMENT PIERRE est assurée statutairement par la société Foncia Pierre Gestion

Date de création :
30 avril 1964

Siège social :
13, avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188)

Nationalité :
Française

Forme juridique :
Société Anonyme

Numéro RCS. :
Nanterre B 642.037.162

Objet social :
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :
400.000 euros

Répartition du capital :
› Foncia Groupe (99,97 %)
Elle-même détenue par :
› Foncia Holding (98,11 %)
› Personnes privées (1,89 %)
› Personnes privées (0,03 %)

Conseil d'Administration :
› Président du Conseil : M. François DAVY
› Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER
› M. Bruno DUVERT

Direction de la Société :
› Directeur GENERAL :
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014.

C. Conseil de Surveillance

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept à douze membres pris parmi les associés.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel. Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 19 des statuts.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenus le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s). Ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2016, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en Juin 2019

Président :

- › Monsieur **Alain FERRAGUT**
Retraité de la Société Marseillaise de Crédit
4 rue de l'Eolienne - BOUC BEL AIR (13320)

Vice-président :

- › Monsieur **Jean-Philippe RICHON**
Chirurgien dentiste
7 allée des Poiriers - LAXOU (54520)

Secrétaire :

- › Monsieur **Pascal SCHREINER**
Responsable projets informatiques
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)

Membres :

- › Monsieur **Alain POUCH**
Pharmacien
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)
- › Monsieur **Jean-Claude BADIALI**
Responsable Régional Gestion de Patrimoine
Mas des Sources/Quartier les Molières - ARPHY (30120)

- › **LA MONDIALE PARTENAIRE**
Représentée par Madame Isabelle CLERC
104/110 Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 08 (75379)
- › **SC LA PERRIERE**
Représentée par Monsieur **Joel MAITRE**
3B rue Jean de La Bruyère - VERSAILLES (78000)
- › Madame **Dany PONTABRY**
Gérante de sociétés de gestion immobilière
28 boulevard Eugène Tripet - CANNES (06400)
- › Monsieur **Michel ROLAND**
Avocat
27 rue Cassette - PARIS (75006)
- › **SCI DE L'OUEST**
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON
41 rue Poliveau - PARIS (75005)
- › **SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT**
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE
75 rue du Paradis - MARSEILLE (13006)
- › **SNRT**
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**
Cité Mondiale/23 parvis des Chartrons - BORDEAUX (33074)

D. Commissaires aux Comptes

Titulaire :

- **REVISION CONSEIL AUDIT**,
Mme Hélène LEROY - 4, rue Brunel - PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

Suppléant :

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX**,
50 rue de Marseille - LYON (69000)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

E. Expert immobilier

- **CREDIT FONCIER EXPERTISE**,
19 rue des Capucines - PARIS (75001)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07/06/2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2016.

F. Dépositaire

Jusqu'au 31 décembre 2017, la société **CREDIT COOPERATIF** située sis à NANTERRE (92024), 12 boulevard Pesaro CS 10002 et représentée par Monsieur François DOREMUS était désignée par la société de gestion comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

A compter du 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

G. Information

Madame Monica DA COSTA est responsable de l'information des associés.

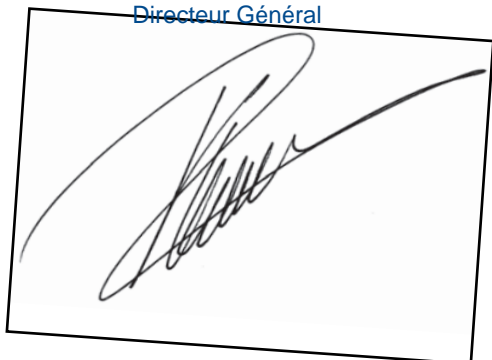
Adresse : 13, avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général



REVISION CONSEIL AUDIT
Madame **Hélène LEROY**
Commissaire aux Comptes titulaire



VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 16-28 en date du 25 novembre 2016.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte
du 28 Juin 2016

Titre I Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

ARTICLE 1 - FORME

La Société Civile de Placement Immobilier faisant appel au public a été créée le 22 avril 1986. Elle a été transformée une première fois en société à capital variable en date du 7 février 1994 et une dernière fois en société à capital fixe en date du 27 juin 2003. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif :

- › l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif;
- › l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination PLACEMENT PIERRE.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à ANTONY (92188) 13, avenue Lebrun, il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée de 50 années qui ont commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de fusion du 21 Juin 2002, la durée de vie de la SCPI est prorogée jusqu'au 22 avril 2050

Titre II Capital social - parts

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

1 CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

La SCPI PLACEMENT PIERRE est une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Général Extraordinaire du 27 juin 2003.

Le capital social statutaire maximum est fixé à 229.500.000 euros et se compose de 1.500.000 parts sociales de 153 euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions ne pourront être reçues, le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, sans pouvoir être réduit à un montant inférieur à celui fixé par la réglementation propre aux SCPI, et au dixième du capital social.

2 APPORT SUITE A LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2

Suivant acte de fusion en date du 25 avril 2002, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire, la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 a fait apport de la totalité de son patrimoine pour un montant net de 30.648.183 euros.

En rémunération de l'apport net de la société PLACEMENT PIERRE SMC2, il a été procédé à une augmentation de capital social de 21.507.669 euros par la création de 140.573 parts de 153 euros.

3 APPORT SUITE A LA FUSION-ABSORPTION DES SCPI FININPIERRE ET ROCHER PIERRE 1

Suivant acte de fusion en date du 4 Mai 2015, définitivement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire, les SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 ont fait apport de la totalité de leur patrimoine pour un montant net de 121.708.828,86 euros.

En rémunération de l'apport net des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1, il a été procédé à une augmentation de capital de 65.290.455 euros pour la création de 426.735 parts entières de 153 euros, « étant précisé que le nombre définitif de parts sera arrêté après le 15 septembre 2015, date butoir pour l'utilisation du rompu par les associés des sociétés absorbées ».

4 CAPITAL SOCIAL APRES FUSION

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE après clôture des opérations de fusion s'établit au 30 septembre 2015 à 112.425.777 €, soit 734.809 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune détenues par 6.554 associés.

A la date du 31 décembre 2015, le capital social statutaire de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 112.543.434€ représenté par 735.578 parts sociales de 153€.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra évoluer dans les limites ci-dessus, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen ; il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Les Associés donnent par les présents statuts mandats au Gérant :

- › d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article et du suivant,
- › de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- › d'arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période,
- › de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires sans qu'il soit pour cela utile de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- › fixer les autres modalités des augmentations de capital, en particulier (minimum de souscription, montant de la prime d'émission, date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ...)

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.

Conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

1 PRIMES D'EMISSIONS

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- › d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- › d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

2 JOUISSANCE DES PARTS

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 9 - REEVALUATION

Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation comptable des biens sociaux en fonction notamment des hausses des loyers ayant pu ou pouvant intervenir.

Toute réévaluation donne lieu à l'établissement d'un rapport spécial présenté par la Société de Gestion. Il sera communiqué à l'Assemblée par le ou les Commissaires aux Comptes, et approuvé par celle-ci.

La plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transfert de parts régulièrement consenties.

A la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

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 d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES

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

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

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

1 CESSIONS REALISEES SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément 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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du 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.

2 CESSIONS REALISEES AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R.422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- › subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- › fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article R.422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3 ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

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 au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

4 TRANSMISSION PAR DECES

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé, et continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

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

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production, 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. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

5 NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur des 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 par lettre recommandée avec avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 13bis - INCAPACITE

La société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, et, à moins d'une décision de l'assemblée générale, continuera entre les associés.

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 demandant la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées générales.

Titre III

Administration de la Société - Gérance

La gérance est assurée par une société de gestion.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion souscritra un contrat d'assurances garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

FONCIA PIERRE GESTION S.A. au capital de 400.000 euros, immatriculée sous le n° 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13 avenue Lebrun à Antony (92188) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

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

Elle a notamment (la liste qui suit est énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- » elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- » elle recherche les associés nouveaux.
- » elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 13 des présents statuts.
- » elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissement. - elle élit domicile partout où besoin sera, et décide du lieu du siège social, dans le ressort du département et des départements limitrophes.
- » elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques.
- » elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- » elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous les comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; 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.
- » elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ; se fait remettre tous dépôts ; tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.

- elle signe toutes polices et consent toute délégation.
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit.
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix.
- elle passe tous marchés et traités et fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux.
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations.
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- elle 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.
- elle peut mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations de lots vacants.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion pourra, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

ARTICLE 17 - SIGNATURE SOCIALE / DELEGATION DE POUVOIRS

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

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 prévu par la loi.

La signature sociale appartient au Gérant, qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA GERANCE

La Société de Gestion prendra à sa charge les frais notamment de bureau et de personnel entraînés par l'administration de la Société et du patrimoine, y compris la perception des recettes, l'information des associés et la répartition des revenus.

Tous les autres frais, sans exception, sont à la charge de la société, notamment :

- Frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles sociaux, assurances, taxes, impôts, frais d'eau, de gaz et électricité, honoraires d'architectes, bureaux d'études, honoraires de syndics, gérants ou intermédiaires, lorsqu'ils ne sont pas récupérables sur les locataires.
- Les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les taxes, droits, honoraires de notaire ou d'intermédiaire, s'il y a lieu.
- La rémunération, s'il y a lieu, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les frais de contentieux, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- Pour préparer et réaliser les augmentations de capital, exécuter les programmes d'investissement : 8% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
- Pour assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupérations auprès des locataires des charges, taxes et impôts, les états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles : 9,5% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxe encaissés et produits financiers de la société.

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission d'intervention de 5% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) calculée sur la valeur de marché en vigueur, prise en charge par l'acquéreur.
- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

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

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

ARTICLE 18 bis - 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 par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou tout associé de cette dernière.

Titre IV

Contrôle de la société

ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de 7 associés au moins.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

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

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

Organisation – Réunion - Délibération

Le Conseil de Surveillance élit en son sein et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire choisi éventuellement en dehors de ses membres. Le Conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une télécopie ou d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que d'une seule procuration. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du Président de séance et par, au moins, un autre membre du Conseil. Les copies des extraits des procès verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou par deux membres du Conseil.

Il est justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, par lettre recommandée avec Accusé de Réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote exprimé par «Oui» ou par «Non» sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenu de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le président du Conseil de Surveillance dresse le Procès-Verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres des membres du Conseil, le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

Rémunération

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et 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 Gérance ; 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 les documents ou demander à la Gérance un rapport sur la situation de la société.

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

ARTICLE 20 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article L214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L822-1 du Code du Commerce.

ARTICLE 20bis - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés 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 concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 20ter - DEPOSITAIRE

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

Titre V Assemblée Générale

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE

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

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

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

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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.

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.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R.214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées du dit article.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- › Une modification des statuts,
- › L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- › L'approbation d'avantages particuliers,
- › La modification de la politique d'investissement,

Elles sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

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

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

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L214-105 et les articles R.214-141 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou le représentant légal de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée Générale 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 de 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 et à laquelle sera joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et retranscrits sur le registre prévu par la loi. Les copies et extraits de ces Procès-Verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

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

ARTICLE 22 - ASSEMBLEES ORDINAIRES

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, et les membres du Conseil de Surveillance, et fixe les éventuels jetons de présence du conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions évoquées à l'article 16.

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

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le 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 Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

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

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- › Fixer les conditions de l'augmentation
- › Constater les augmentations et les réductions de capital
- › Faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut valablement délibérer, si la moitié au moins du capital est présente ou représenté.

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

ARTICLE 24 - INFORMATION DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions du R.214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultats et ses annexes.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, compte de résultat, rapports soumis aux assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

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

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

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

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

Les décisions collectives, 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 procédera, 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.

ARTICLE 25 bis - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 du-dit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée.

A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Titre VI

Inventaire, Affectation et répartition des résultats

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS

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

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément, les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

Titre VII

Dissolution - Liquidation

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la Société.

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

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la société, comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

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, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Titre VIII

Contestation

ARTICLE 31 -

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