

CM – CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Société civile de placement immobilier au capital de 67 324 983,60 €
Siège Social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
334 325 586 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

La présente Note d'Information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 21-14 en date du 5 novembre 2021 tient compte des actualisations intervenues en juillet 2021 et janvier 2022

JANVIER 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI.....	4
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	4
3. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES.....	5
4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....	6
5. PROCEDURE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	8
6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	8
7. PROCEDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT.....	10
CHAPITRE I.....	11
CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	11
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR	11
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS.....	11
3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE.....	12
4. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	12
5. JOUISSANCE DES PARTS	12
6. PRIX DE SOUSCRIPTION.....	12
7. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS	13
CHAPITRE II	15
MODALITES DE SORTIE	15
1. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIIONS.....	15
2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE.....	16
CHAPITRE III.....	19
FRAIS.....	19
CHAPITRE IV	21
FONCTIONNEMENT DE LA SCPI.....	21
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES	21
2. DISPOSITIONS STATUAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX	22
3. CONVENTIONS PARTICULIERES	23
4. REGIME FISCAL	23
5. MODALITES D'INFORMATION	33
6. MODALITES ET ECHEANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGÉES AU TITRE DU DEMARCHAGE	33

CHAPITRE V	35
ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	35
1. LA SCPI	35
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	35
3. AUTRES ACTEURS	37
4. INFORMATION.....	38

INTRODUCTION

1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI

La SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT, constituée le 8 janvier 1986 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (Ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »).

1.1 Capital initial

OUEST PIERRE INVESTISSEMENT a été créée au capital minimum de 1 000 000 F par l'émission de 200 parts de 5 000 F, en nominal, majoré d'une prime d'émission de 1 000 F.

Depuis le 11 juin 2019, le capital social de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT s'établit à 67 324 983,60 €, divisé en 441 186 parts de 152,60 € de valeur nominale chacune numérotées de à 441 186.

1.2 Montant maximal du capital autorisé par les statuts

Les statuts de la Société autorisent la Société de Gestion à porter le capital social à un maximum de 68 670 000 €, par augmentations successives sans obligation d'atteindre ce montant.

Une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter ou de réduire ce plafond.

Les dates d'ouverture et de clôture des augmentations de capital sont, conformément aux statuts, arrêtés par la Société de Gestion en fonction des acquisitions d'immeubles en cours ou projetées.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital existant n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre des ordres d'achat et de vente pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

- Le CIC OUEST, SA au capital de 830 780 000 €, filiale du Groupe CIC, fort de sa longue expérience dans la commercialisation de parts de SCPI auprès de sa clientèle et dans le souci de lui permettre une plus grande diversification de son portefeuille d'investissement, a décidé en décembre 1985 de créer une société civile de Placement Immobilier : OUEST PIERRE INVESTISSEMENT, en association avec trois investisseurs institutionnels régionaux :
 - La MACIF – Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des Cadres et Salariés de l'Industrie et du Commerce (Société d'assurance à forme mutuelle et à cotisation variable).
 - La CAISSE MUTUELLE DE REASSURANCES AGRICOLES DE LOIRE-ATLANTIQUE

- La CAISSE MUTUELLE DE REASSURANCES AGRICOLES DU FINISTERE ET DES COTES-DU-NORD
- Le CREDIT MUTUEL et la BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL disposant également d'une ingénierie financière reconnue et dans les mêmes perspectives vis-à-vis de sa clientèle, a décidé en avril 1990 de créer une Société Civile de Placement Immobilier : CREDIT MUTUEL IMMOBILIER I
- Les Assemblées Générales Mixtes respectives de ces deux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, réunies en juin 2010, ont décidé de procéder à la fusion des deux sociétés par voie d'absorption de CREDIT MUTUEL IMMOBILIER I par OUEST PIERRE INVESTISSEMENT. La Société absorbante a pris la dénomination de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

3. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, commerces) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

De même, le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe 4 Régime fiscal »). Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies

dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro. Afin de se prémunir de la variation des taux, ce risque de change pourra faire l'objet d'une couverture.

Risques en matière de durabilité

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

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires :

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

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

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

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

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

Réduire les consommations énergétiques et les émissions de CO2 tout en maîtrisant les coûts d'investissement nécessaires pour y parvenir est un enjeu majeur pour La Française REM. Pour ce faire, La Française REM prend en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, en ayant mis en place un système de collecte automatique des consommations énergétiques et des émissions de CO2 sur les actifs de taille significative. Elle s'inscrit dans une démarche vertueuse de réduction des consommations énergétiques en conformité avec les objectifs inscrits dans le dispositif éco-énergie tertiaire (-40% d'ici 2030 ; -50% d'ici 2040, -60% d'ici 2060).

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

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

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Emissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers (scope 1 & 2)

- . Intensité surfacique des consommations d'énergie
- . Part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
- . Part des actifs ayant des espaces verts gérés de manière durable

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

Les décisions d'investir sont prises par la Société de Gestion après expertise préalable réalisée par la Société d'Expertise nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

5. PROCEDURE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et, lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

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

7. PROCEDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI ET MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

7.1 Procédure d'évaluation de la SPCI

7.1.1 Actifs immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du RG AMF, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des actifs réalisée par un expert indépendant, ou par plusieurs experts agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins :

- Une expertise complète avec visite tous les cinq ans,
- Une actualisation annuelle entre chaque évaluation complète.

Les actifs sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI.

L'expert interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations...). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

7.1.2 Parts de sociétés détenues par la SCPI

Les parts de sociétés de personnes (ou autres que de personnes), non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- Evaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché,
- Evaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

Les sociétés détenues, en tant qu'entités juridiques distinctes de la SCPI, enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la société de gestion retraite les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

7.1.3 Actifs financiers

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

7.1.4 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

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

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. **COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR**

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur.
- le document d'informations clés

Sont également remis aux associés sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI)
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de la souscription.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.la-francaise.com.

Un exemplaire papier des documents mentionnés au présent article est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

2. **MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné des versements qui y sont prévus, conformément à l'article 8 des statuts.

2.1 **Parts sociales**

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

La date d'entrée en jouissance est déterminée par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital.

2.1.1 **Valeur nominale**

La valeur nominale de 152,60 € est augmentée d'une prime d'émission.

2.1.2 Prime d'émission

Le montant de cette prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et peut varier au cours des augmentations de capital successives. Le montant de la prime d'émission est indiqué sur le bulletin de souscription et rappelé dans chaque bulletin trimestriel d'information.

L'évolution de la prime d'émission a pour effet de préserver les droits des associés les plus anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

La prime d'émission est destinée à amortir certaines charges, parmi lesquelles :

- la rémunération de la Société de Gestion pour les frais de recherche des immeubles et les frais de collecte des capitaux. Le montant de cette rémunération (commission de souscription) est égal à un forfait ne pouvant dépasser 6,00 % HT du prix de souscription (nominal + prime d'émission).
- les frais, droit et taxes sur l'acquisition des immeubles.

2.1.3 Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

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

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Hors période d'augmentation de capital :

- Toute souscription devra porter sur un minimum de 5 parts

Dans le cadre d'une augmentation du capital :

- Souscripteurs non associés de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT : 20 parts.
- Souscripteurs déjà associés de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT : 1 part.

4. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de toutes personnes habilitées et notamment auprès de la société La Française AM Finance Services ou de la Société de gestion.

5. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts libérées avant le 16 d'un mois donné portent jouissance au premier jour du quatrième mois suivant.

6. PRIX DE SOUSCRIPTION

6.1 Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les Associés.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription figurant sur chaque bulletin de souscription.

Le prix de souscription de la part, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier.

Tout écart supérieur à 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à une part doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Il nécessite une actualisation de la Note d'Information soumise au visa de l'AMF.

6.2 Méthode de détermination du prix des parts

Le prix de souscription des parts de SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement.

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

6.3 Détermination du prix de souscription de la part

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution au 31 décembre 2020 ont été arrêtées par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2021. Elles ressortent à :

	Montant global (en €)	Pour une part (en €)
Valeur comptable	95 742 613,89 €	217,01 €
Valeur de réalisation	109 746 304,35 €	248,75 €
Valeur de reconstitution	125 391 841,61 €	284,22 €

Le prix de souscription des parts a été fixé à 260,00 € par la Société de Gestion. L'écart avec la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2020 est inférieur à 10 %, pourcentage au-delà duquel l'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

7. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

Il est précisé en préambule qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des

exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

CHAPITRE II MODALITES DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

La cession des parts peut s'effectuer, soit par l'intermédiaire du Registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'un transfert de gré à gré.

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

Il est rappelé que les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'Act de 1933), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012).

1.1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

1.2 Pièces à envoyer à la société

Si la cession est faite sans intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré,

- le cédant doit aviser la Société de Gestion de la cession par lettre recommandée avec accusé de réception et lui remettre les bordereaux de transfert dûment signés des parties et la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement à sa charge, actuellement de 5,00 % du montant de la somme lui revenant.

Si la cession est faite avec la demande d'intervention de la Société de Gestion,

- le cédant doit lui retourner dûment signé le formulaire d'ordre de vente.

Seuls seront recevables les ordres de vente à un prix minimum.

En adressant son ordre de vente à la Société de Gestion, l'associé s'engage à ne pas céder ses parts par ses propres moyens sur un marché de gré à gré.

- l'acquéreur devra, de son côté, retourner à la Société de Gestion, un formulaire d'ordre d'achat dûment complété et signé.

Seuls seront recevables les ordres d'achat à un prix maximum.

Dès que la cession aura été réalisée, la Société de Gestion en informera :

- le cédant et lui règlera le prix lui revenant déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de négociation.
- l'acquéreur en lui confirmant le nombre de parts qu'il a pu acquérir dans le cadre de la confrontation des ordres et le montant de son investissement.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisé à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion à l'issue de chaque période de confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente dans la limite des ordres pris en compte dans la détermination du prix d'exécution.

1.3 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier jour du trimestre civil précédent la distribution. En conséquence, toute part cédée au cours d'un trimestre cesse de participer à la distribution des revenus afférant à ce trimestre.

Les acomptes sur dividendes ainsi que le solde de distribution sont réglés le dernier jour du mois suivant le terme du trimestre civil précédent.

1.4 Droit d'enregistrement

A l'occasion de chaque mutation de parts sociales, avec ou sans intervention de la Société de Gestion, un droit d'enregistrement, actuellement de 5,00 % de la somme revenant au vendeur, sera versé au Trésor.

Dans l'hypothèse d'une vente avec l'intervention de la Société de Gestion, ce droit sera payé par l'acquéreur à l'intérieur du prix d'exécution de ses parts et sera versé pour son compte au Trésor par la Société de Gestion.

1.5 Délais de versement des fonds

A l'issue de chaque période de confrontation, les sommes revenant aux vendeurs lui seront versées après prise en compte des délais normaux liés aux traitements administratifs des transferts. Compte tenu du calendrier de confrontation des ordres retenu par la Société de Gestion, soit tous les troisièmes mardis de chaque mois, l'ensemble des traitements liés aux transferts devra être régularisé dans les trois jours suivant la confrontation.

2. Registre des ordres de vente

Conformément à la loi, il est tenu au siège de la Société de Gestion, un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente de parts portés à la connaissance de la Société de Gestion.

La Société de Gestion communique à toute personne qui en fait la demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ce prix.

Tant que les ordres de vente de parts figurant sur le registre n'auront pas été satisfaits pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social.

2.1 Périodicité des prix d'exécution

La confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente se fera le troisième mardi de chaque mois à 15 h 00.

Le prix d'exécution qui en résultera sera publié immédiatement sur le site internet de la Société de Gestion (www.la-francaise.com) Ce prix est disponible auprès de la Société de Gestion sur la ligne téléphonique 01 53 62 40 60 et sur le site Internet de l'ASPIM (www.aspim.fr).

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet www.la-francaise.com et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais

Chaque bulletin d'information rappellera les trois derniers prix d'exécution.

2.2 Modes de transmission des ordres

Les ordres d'achat ou de vente ainsi que leurs modificatifs éventuels (modification de l'ordre / annulation) seront à transmettre directement à la Société de Gestion.

Ils devront être adressés par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de litige avec la Société de Gestion, chaque donneur d'ordre devra être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

2.3 Couverture des ordres

Tous les ordres d'achat devront, à la veille de chaque période de confrontation, soit au plus tard le troisième lundi de chaque mois, faire l'objet d'une provision correspondant au montant indiqué par l'ordre.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont encaissés par la société de gestion et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont encaissés par la société de gestion et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

2.4 Blocage du marché des parts

L'article L 214-93 alinéa 2 du Code Monétaire et Financier dispose :

« Lorsque la société constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50. »

CHAPITRE III FRAIS

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureaux (locaux et matériel) et de personnel exposé pour l'administration et la gestion normale des biens sociaux de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle, moyennant une commission :

- **de souscription** versé directement à la société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6.00 % HT (soit 7,2 % TTC au taux actuel de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) du prix de souscription (nominal plus prime d'émission) et servant à rembourser tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.
- **de gestion** fixé à 8 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (soit 9,6 % au taux actuel de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) et servant à rembourser tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Cette commission rémunère également les frais engagés pour la convocation et la tenue des assemblées ainsi que toutes les publications destinées à l'information des associés.
- **d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :
 - à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
 - à 1,00 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

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

- **de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

En outre, une commission au profit de la Société de Gestion est prévue en cas de cession et mutation de parts sociales lorsque celle-ci intervient :

- sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et réévaluable par la même assemblée. L'assemblée générale du 28 juin 2010 a fixé cette commission à 2,50 % HT maximum (soit 3,00 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) de la somme revenant au vendeur ; cette commission est supportée par l'acheteur. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable ;

- directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1 % HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un minimum fixé à 50 € par transaction (soit 60,00 € TTC au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2014), à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier ;
- par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 € hors taxes par dossier (soit 60,00 € TTC au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2014 par dossier).

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence tous les autres frais sont supportés par la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui supporte notamment les charges directes des immeubles constituant son patrimoine, tels que les impôts fonciers et les primes d'assurances, les travaux et réparations non récupérables auprès des locataires, les honoraires de ses commissaires aux comptes, les frais de publication et d'envois des informations réglementaires, les frais liés à la convocation et à la tenue des organes représentatifs, Assemblées Générales, Conseils de Surveillance, la cotisation à l'Assemblée Professionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers et sa redevance à l'Autorité des Marchés Financiers, cette énumération n'étant pas exhaustive.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

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

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O) et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

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

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

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, sur l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. Ces décisions collectives doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et majorité exigées pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est

adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €uros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- de 4 % pour les 760.000 premiers euros ;
- de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- de 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- de 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

2. DISPOSITIONS STATUAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

2.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant à la date de distribution à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui desdits acomptes.
- ou bien qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de la période écoulée de l'exercice des bénéfices distribuables supérieurs au montant desdits acomptes.

Ainsi qu'il a été indiqué au paragraphe précédent, lorsqu'une de ces conditions est satisfaite, quatre acomptes trimestriels seront distribués le dernier jour du mois suivant le terme du trimestre civil précédent.

2.2 Provisions pour gros travaux

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Conformément au règlement ANC 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble

3. 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 annuelle des associés.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à l'un des membres du Conseil de Surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-57 du Code Monétaire et Financier, ne soit mise en œuvre.

4. REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française (www.la-francaise.com), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

4.1 Fiscalité des revenus de source française

4.1.1 Revenus locatifs

a) Personnes physiques

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

Micro foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime de droit commun : déduction des charges réelles

Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite

annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Revenus des immeubles situés hors de France

Certaines des SCPI gérées par La Française Real Estate Managers détiennent des actifs situés en Europe, mais hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés aux Pays-Bas ou en Irlande), ou
- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne ou en Espagne).

Ainsi, une analyse doit être menée au cas par cas en fonction du lieu de situation des immeubles.

La circonstance que les revenus soient déclarés selon le régime micro-foncier ne fait pas obstacle aux dispositions des conventions fiscales visant à éliminer la double imposition. Les revenus fonciers font toutefois alors l'objet de modalités particulières de déclaration.

Prélèvement à la source

L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à

l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif et ayant une activité exclusivement non lucrative** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 24%.;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).
- L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.
- L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.
- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
 - affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
 - ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
 - ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la

France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

4.1.2 Revenus financiers (revenus non soumis au prélèvement à la source)

a) Personnes physiques

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette **option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année sur cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018** (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source soit le Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus. En effet, les revenus de capitaux mobiliers et plus-values de cession de valeurs mobilières ne sont pas soumises au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et sont toujours soumises aux obligations déclaratives.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

Déficit

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéficiaire non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

Cas particulier des revenus locatifs de source étrangère

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt français sur les sociétés, les méthodes d'élimination des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus fonciers et les plus-values de source européenne d'impôt sur les sociétés en France entre les mains des associés de la SCPI, via l'octroi d'un crédit d'impôt. Les modalités effectives d'imposition doivent être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale applicable.

4.1.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières (revenus non soumis au Prélèvement à la source)

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières réalisées par le contribuable.

b) Personnes morales

La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y

afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques .
- Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

4.1.4 Plus-values immobilières (revenus non soumis au prélèvement à la source)

a) Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.1.5 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 ^{ème} année		9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
 - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
 - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

Les plus-values sur cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières détenus par la SCPI

Dans le cas où la SCPI réaliserait une plus-value sur la cession de titres de sociétés civiles à prépondérance immobilière, l'imposition de la plus-value entre dans le champ d'application de l'article 150 UB du Code général des impôts.

La plus-value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des titres augmenté de certains frais (code général des impôts (CGI), art. 150 V). Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention (CGI, art. 150 VC).

L'impôt correspondant à la plus-value est acquitté par la Société de Gestion au moment de la cession des titres, les associés personnes physiques doivent cependant déclarer la plus-value via le formulaire 2048-IMM.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

4.1.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **17,2 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %

4.1.6 Impôts sur la Fortune Immobilière (IFI)

A compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement

de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

5. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de support papier ou sur tout autre support durable, qui sont mis à la disposition des associés et accessibles sur le site Internet de la Société de Gestion (www.la-francaise.com).

5.1 Rapport annuel

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

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

5.2 Bulletins d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est mis à la disposition des associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence.

6. MODALITES ET ECHEANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGÉES AU TITRE DU DEMARCHAGE

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

En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissement, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de SCPI dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas pour CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

Pour le démarchage des parts de la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT, il est fait appel à la société La Française AM Finances Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article de l'article 422-196 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- la dénomination sociale,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, la date et le numéro de visa, une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

CHAPITRE V ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SCPI

Dénomination sociale	CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT
Nationalité	Française
Siège social	128, boulevard Raspail 75006 PARIS
Forme juridique	Société civile autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les statuts et tous textes subséquents
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts de la Société sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris
N° RCS	334 325 586 RCS PARIS
Durée de la Société	jusqu'au 7 janvier 2082 sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.
Objet social	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Exercice social	Exercice portant sur l'année civile, du 1 ^{er} janvier au 31 décembre.
Capital initial	1 000 000 francs (152.449,02 €)
Capital social	67 324 983,60 €
Capital social statutaire plafond	68 670.000 €

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

2.1 Attributions

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 opportuns : il peut se faire communiquer tout document 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 l'exécution de sa mission. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion.

2.2 Nombre de membres

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et quinze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée Générale Ordinaire.

2.3 Durée de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans et sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

2.4 Composition du conseil actualisé

A l'issue de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en date du 29 juin 2021, le Conseil de Surveillance est constitué des associés suivants :

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS
Eric BELLEC François CLAMME Dominique CORBINEAU Pierre DEGUIGNE Jean-Louis FISCHER Michel MOSER Daniel MULLER Philippe QUINTALLET Maurice SIFFER	A l'Assemblée Générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021
ACM VIE, représentée par Mounia KHAMLICH FISCHER BANQUE CIC OUEST, représenté par Frédéric ROBIN AAAZ SCI, représentée par Cédric TROADEC Frédéric BLANC Aurore PACOTE Philippe SCHMUTZ	A l'Assemblée Générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023

2.5 Renouvellement, candidatures

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel de candidatures par le biais du bulletin d'information.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

3. AUTRES ACTEURS

3.1 Administration : Société de Gestion nommée

Dénomination : La Française Real Estate Managers
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
Nationalité : Française
Forme Juridique : S.A.S
N° de RCS : 399 922 699 RCS PARIS
Objet Social : en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

Capital : 1 290 960 € réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	96,170 %
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,609 %
▪ CRCM du Centre	1,128 %
▪ CRCM Anjou	0,565 %
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,521 %
▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	0,007 %

Directoire :

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

Conseil de Surveillance :

- Patrick RIVIERE, Président
- Pascale AUCLAIR
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Sophie OLIVIER
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Sabine SCHIMEL

Agrément délivré par l'AMF : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités

sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

Commissaires aux comptes :

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

3.2 Dépositaire

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

Le Dépositaire de la SCPI est la société SOCIETE GENERALE Securities Services – Perspective Défense 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES.

3.3 Commissaires aux comptes

Ont été désignés par l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2021, comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 :

- **En tant que Commissaire aux Comptes titulaire :** KPMG SA – 3 cours du Triangle - Immeuble le Palatin – 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- **En tant que Commissaire aux Compte suppléant :** SALUSTO REYDEL - 3 cours du Triangle – Immeuble le Palatin – 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

3.4 Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE – Société d'Expertise Immobilière et Foncière du Crédit Foncier de France - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS, désignée pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2020, soit jusqu'à l'assemblée de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

4. INFORMATION

4.1 Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
Tél. : 01.53.62.40.60

4.2 Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS a apposé sur la présente Note d'Information le visa numéro SCPI N° 21-14 en date du 5 novembre 2021.

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.

CM – CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Société civile de placements immobiliers au capital de 67 324 983,60 €

Siège Social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris

RCS Nantes 334 325 586

(En cours d'immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce de Paris)

Statuts

Mis à jour au 6 juillet 2021

Certifié conforme

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line.

CM – CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Statuts

TITRE I – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL

Article 1er – FORME

Il est formé une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennement Lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93-6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015

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

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

Article 3 – DENOMINATION

La Société prend la dénomination de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT.

Article 4 – SIEGE SOCIAL

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

Article 5 – DUREE

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

TITRE II – CAPITAL SOCIAL, PARTS, RESPONSABILITES

Article 6 – CAPITAL SOCIAL

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019

En application de l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010 (article 7 des statuts), le capital social a été porté à 67 324 983,60 Euros. Il est divisé en 441 186 parts de 152,60 Euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 441 186.

Article 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019

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

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

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de € 82 327 700

Article 8 – LIBERATION DES PARTS

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

Article 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont essentiellement nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS

1/ Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

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

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

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

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

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

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

2/ Jouissance des parts

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

3/ L'inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

a) Cession des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la Société de Gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

b) Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droit ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

Article 11 – DROITS DES PARTS

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

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

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

Pour les parts acquises sur le marché secondaire ou par transmission, le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

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

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

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-proprétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Article 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214.55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

Article 13 – RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

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

Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution,

déconfiture, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

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

Article 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019

1/ Administration

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- Administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- Préparer et réaliser les augmentations de capital,
- Acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement faire le nécessaire,
- Consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- Encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- Passer tous contrats d'assurances,
- Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- Faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- Arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- Convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

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

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

Article 16 – DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés par l'article 321-44 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

Article 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle.

Tous autres frais sont supportés par la société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission:

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

2- de gestion versée directement à la Société de Gestion, égale à 8 % (hors taxes) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

3- d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :

- à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

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

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

4 - de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

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

- sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et ré-évaluable par la même assemblée. Cette commission qui représente 2,50 % H.T. maximum de la somme revenant au vendeur ; est supportée par l'acheteur. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable,
- directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1% HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un

forfait minimum fixé à 50 Euros par transaction, à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier.

- par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 Euros hors taxes par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214.76 du Code Monétaire et Financier.

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 15 juin 2015 portant sur la modification de l'article 18 § 1.

1/ Nomination

1.1. Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

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

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

2/ Organisation - Réunions et délibérations.

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

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance.

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

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

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

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

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

3/ Mission du Conseil de Surveillance

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 27 juin 2011

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

4/ Responsabilité

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

5/ Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Elle peut en outre décider d'une participation aux frais de déplacement en France métropolitaine

Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.

Article 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Ils sont rééligibles.

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

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

Article 19 Bis – DEPOSITAIRE – suite à l'AGE du 15 juin 2015

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

TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 – ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

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

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

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la réglementation.

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

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant.

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

Article 21 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

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

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

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

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de leur candidature présentée par la Société de Gestion.

Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la Loi et les règlements.

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

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

Elle statue sur les conventions visées par l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière les dispositions prévues par l'article 128 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance selon les modalités prévues par les textes.

Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

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

- fixer les conditions de la réduction ou de l'augmentation de capital.
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Article 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

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

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

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

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

Article 24 – COMMUNICATIONS

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

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

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

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

- Etat du Patrimoine
- Comptes de résultat
- Annexe aux comptes annuels
- Tableau d'analyse de la variation des capitaux
- Inventaires
- Rapports soumis aux assemblées
- Feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- Les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE V – INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 25 – EXERCICE SOCIAL

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

Article 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

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

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

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

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

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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

Article 27 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, telles que définies à l'article 11 des présents statuts.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividendes sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

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

TITRE VI – DISSOLUTION, LIQUIDATION, CONTESTATIONS

Article 28 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 29 – CONTESTATIONS

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

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

Election de domicile :

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