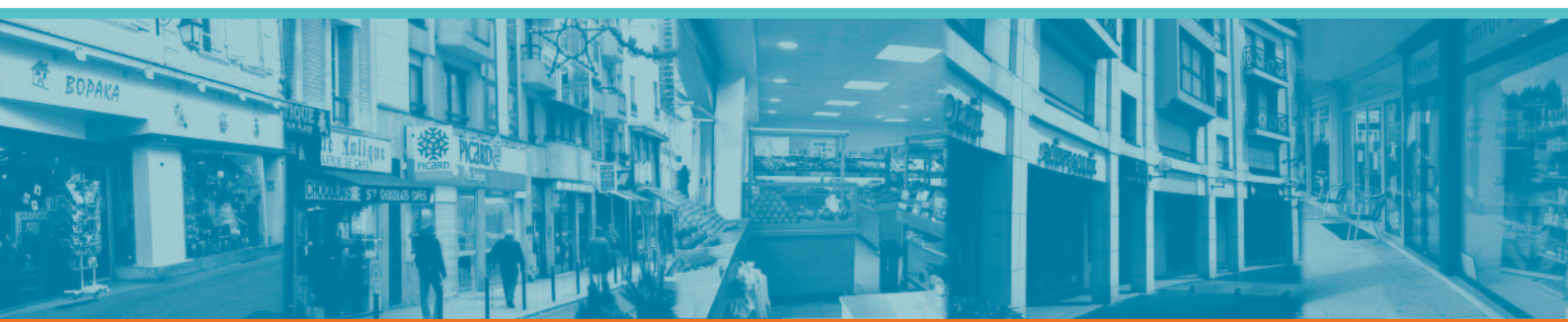


FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placement Immobilier



Note d'information et statuts

7^{ème} Augmentation de Capital



FONCIA
Pierre Gestion

Foncia Pierre Rendement, Société Civile de Placement Immobilier

capital au 31 décembre 2009 : 70 306 800 euros

RCS Paris n° D 378.557.425

Siège social : 70 rue Saint Lazare à PARIS (75009)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 10-42 en date du 19 novembre 2010

FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers



NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

7^{ème} Augmentation de Capital

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION	page 7
Historique	page 7
Politique d'investissement et objectifs	page 8
Responsabilité des associés	
CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	page 8
A. Capital social et Parts sociales	page 8
1. Capital social statutaire	
2. Valeur nominale de la part	
3. Forme des parts	
4. Prime d'émission	
B. Modalités de fixation du prix de la part	page 9
1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital	
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription	
3. Calcul du prix d'émission	
4. Informations complémentaires liées à l'augmentation du capital	
C. Modalités de souscription et de versement	page 9
1. Composition du dossier de souscription	
2. Modalités de versement	
3. Lieu de souscription et de versement	
D. Conditions de souscription de la septième augmentation de capital	page 10
CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE	page 10
A. Dispositions générales	page 10
1. Registre des Associés	
2. Pièces à envoyer à la Société	
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts	
4. Les droits d'enregistrement	
5. La société ne garantit pas la revente des parts	
B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion	page 11
1. Registre des ordres d'achat et de vente	
2. Transmission des ordres d'achat et de vente	
3. Confrontation et prix d'exécution	
4. Délai de versement des fonds	
5. Blocage du marché des parts	
C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion	page 12
CHAPITRE III : FRAIS	page 12
1. Commission de souscription	
2. Commission de gestion	
3. Commission de cession de parts	
CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	page 13
A. La société Foncia Pierre Rendement	page 13
1. Régime des Assemblées	
2. Répartition des bénéfices / acomptes	page 14
3. Politique de gestion des gros travaux	
4. Conventions particulières	
5. Démarchage et publicité	
6. Modalités d'information	
B. Les Associés, régime fiscal	page 15
1. Revenus	
2. Les plus-values de cession	
3. Les prélèvements divers	page 16
CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	page 17
A. La Société - Foncia Pierre Rendement	
B. Administration de la Société de Gestion	
C. Composition du Conseil de Surveillance	page 18
D. Commissaire aux Comptes	
E. Expert immobilier	
F. Information	
VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS	page 19
STATUTS	pages 21 à 31

NOTE D'INFORMATION

**Transformation optionnelle des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI)
en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)**

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 Décembre 2006 définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI), en organismes de placements immobiliers (OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance, qui indique que les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation (arrêté du 18 avril 2007) des dispositions du règlement général et l'instruction des OPCIs, établi par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les OPCIs peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans tous les cas, l'OPCI doit comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICAV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICAV), les OPCIs seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICAV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

Les associés de Foncia Pierre Rendement convoqués en Assemblée Général Mixte en date du 25 juin 2010, ont approuvés à 99,17 % le maintien sans limitation de durée de la société Foncia Pierre Rendement en la forme de SCPI.

INTRODUCTION

Historique

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 1998.

FONCIA PIERRE RENDEMENT est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier, par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçu le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7.075.473,39 euros pour le ramener de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros, représenté par 39.460 parts de 400 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI. Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT. A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2003. Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27.754.400 euros soit une valeur nominale de 400 euros par part, 844 associés détiennent 69.386 parts.

Date de l'AGE	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nbre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominale	Capital statutaire	Nbre de parts	Nbre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008 * Prorogée jusqu'au 31/12/2009	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
			6	20.000		28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439

Les capitaux collectés ont permis de réaliser les investissements suivants sur la 6^{ème} augmentation de capital :

- Acquisition en date 27/07/2010 de 430 m² de locaux commerciaux situés 87-89 rue de Dunkerque à ARMENTIERES (59) pour un montant de 450.200 euros droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 27/08/2010 de 460 m² de locaux commerciaux situés 39 route de Bischwiller à SCHILTIGHEIM (67) pour un montant de 1.223.320 euros droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 20/09/2010 de 160 m² de locaux commerciaux situés 15 avenue Aristide Briand à NOISY LE GRAND (93) pour un montant de 479.500 euros droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 30/09/2010 de 402 m² de locaux commerciaux situés 6 rue de l'échiquier à PARIS (75010) pour un montant de 1.114.500 euros droits et frais inclus.

Par ailleurs d'autres engagements sont en cours de réalisation notamment l'acquisition de quatorze locaux commerciaux situés sur la zone « point soleil » à MERIGNAC (33), deux locaux commerciaux situés à AUXERRE (89), deux locaux commerciaux situés à NANTES (44) et un restaurant situé à TOURS (37) pour un montant total de 11.163.916 euros droits et frais inclus.

Le montant des acquisitions réalisées ou en cours de réalisation est de 14.431.436 euros, représentant la totalité des fonds disponibles aux investissements immobiliers des 20.000 parts souscrites lors de la sixième augmentation de capital clôturée le 20 Mai 2010.

La vocation de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de locaux commerciaux.

Pour cela, l'objectif de la SCPI est de poursuivre son développement en continuant sa politique d'investissement principalement dans les murs de boutique de qualité situés à Paris, en région parisienne ou dans les grandes métropoles de province afin de mieux dimensionner la SCPI dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs, assurant une plus grande répartition des risques locatifs.

Les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte en date du 5 juin 2007, ont approuvé le nouveau capital statuaire maximum de la société fixé à 120.000.000 euros soit 300.000 parts de 400 euros.

Il est rappelé que les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte du 5 juin 2007, ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal de 59.754.400 euros à 79.754.400 euros, par la création de 50.000 parts nouvelles. Par ailleurs, lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010, ils ont également approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal de 79.754.400 euros à 99.754.400 euros, par la création de 50.000 parts nouvelles. Ils portaient ensemble 102.564 parts, soit 95,95 % des 106.892 parts exprimées.

Responsabilité des associés

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

Conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n° 2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statuaire maximum est fixé à 120.000.000 d'euros, soit 300.000 parts de 400 euros.

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

Au 31 décembre 2009, le capital social nominal de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de 70.306.800 euros représenté par 175.767 parts de 400 euros.

2. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à quatre cents euros (400 euros).

3. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et sont représentées par des certificats, valant attestation de propriété, établis au nom des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des 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 (cf. page 9 et 10).

Les certificats de parts, s'il en a été établi, doivent être restitués à la société de gestion avec toute demande de cession de tout ou partie des parts correspondantes.

En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; la signature pourra être certifiée par un officier ministériel ou public.

4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 400 euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

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

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

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

B. MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation du capital, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L 214-60 du Code Monétaire et Financier, Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. La valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2009 et approuvée par l'Assemblée Générale du 25 Juin 2010 s'élevant à 783,79 euros, le prix de la part doit être compris entre **705,41 Euros** et **862,17 Euros**.

2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie".

3. CALCUL DU PRIX D'EMISSION

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

Valeurs au 31 décembre 2009	Pour 175.767 parts en Euros	Pour une part en Euros
Valeur expertisée du patrimoine HD	111.931.000,00	636,81
+ Valeur nette des autres actifs	7.876.588,25	44,81
= Valeur de réalisation de la société	119.807.588,25	681,63
+ Frais et droits d'acquisition	6.936.338,32	39,46
+ Commission de souscription à 8 % HT	11.021.211,01	62,70
= Valeur de reconstitution de la société approuvée en assemblée générale du 25 juin 2010	137.765.137,58	783,79

Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus **est fixé à 800 Euros** commission de souscription incluse.

Compte tenu des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2009 et du nombre de parts souscrites, **la valeur de reconstitution de la société au 31 Décembre 2009 s'élève à 137.765.137,58 euros pour 175.767 parts soit un montant de 783,79 euros par part**. Cette valeur a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale de Juin 2010.

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE RENDEMENT ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2005	2006	2007	2008	2009
Valeur de la part en Euros	621,00	677	720	765	780
Dividendes en Euros	42,81	43,05	43,26	44,76	45,90
Taux de rendement % (1)	6,89%	6,36%	6,01%	5,85 %	5,88 %
Report à nouveau en Euros (2)	10,47	9,51	9,46	10,51	11,16

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année.

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

MARCHE SECONDAIRE

Date de confrontation	Prix d'échange		Volume de parts échangées	Parts en attente de vente en fin de période	Parts en attente d'achat en fin de période
	Valeur de marché	Net acquéreur			
20.07.10	705,53	783	51	0	152
31.08.10	705,53	783	0	0	603
20.09.10	710,49	788,50	56	0	587
21.10.10	710,49	788,50	270	0	255
22.11.10	712,29	790,50	49	0	399

Conformément à l'article L 214-63- 3^{ème} alinéa du code monétaire et financier : « *Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.* »

C. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

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

2. MODALITES DE VERSEMENT

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

D CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE LA SEPTIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

• Objectifs de cette augmentation de capital :

La présente augmentation de capital doit permettre de réaliser conformément aux objectifs soumis au Conseil de Surveillance, des investissements immobiliers de qualité situés en région parisienne ou dans les grandes métropoles de province, générant un rendement moyen brut de plus de 7 % et permettant de dynamiser en l'élargissant le patrimoine existant de la société.

• Montant de la 7^{ème} augmentation de capital :

La 7^{ème} augmentation de capital de 20.000 parts est destinée à porter le montant du capital social de 77.754.400 euros à 85.754.400 euros, elle se fera dans les conditions exposées ci-après :

• Prix d'émission :

- nominal 400 euros
- prime d'émission 400 euros
- Soit par part 800 euros

• Commission de souscription :

Conformément à l'article 20 point 2 des statuts, la commission de souscription pour cette augmentation de capital, s'élèvera à 8 % HT, soit 64 euros par part souscrite.

• Date d'ouverture : 27 Décembre 2010

• Date de clôture de l'augmentation : 26 Décembre 2011

• Clôture anticipée :

L'augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit. Néanmoins si des opportunités d'investissement se présentaient conformes aux objectifs décrits précédemment, la Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 25 % de celle-ci.

• Montant minimum de souscription à recueillir :

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

• Date d'entrée en jouissance :

Les parts souscrites avant la fin d'un mois donné porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.

• Minimum de souscription conseillé : 5 parts

• Marché des parts :

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

CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Les parts peuvent être cédées :

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

A DISPOSITIONS GENERALES

1. REGISTRE DES ASSOCIES

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

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

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

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

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

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

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

Conformément à l'article 15 des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées dans un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts.

5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

B CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

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

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

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

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

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

2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

⇒ **Pour les vendeurs :**

Les demandes de vente ou **ordres de ventes** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de formes.

⇒ **Pour les acheteurs :**

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Étant précisé que tout nouvel associé doit souscrire 5 parts conformément à l'article 16-1.2-2^{ème} alinéa des statuts.

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

⇒ **Confrontation :**

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

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

- En période d'ouverture de capital, la société de gestion procède le dernier jour ouvré du mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.

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

⇒ **Prix d'exécution :**

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

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

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

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au 0810 69 79 04, ou sur notre site internet www.foncia.com

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

4. DELAI DE VERSEMENT DES FOND

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

5. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

1) *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe 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 mesure appropriée.

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

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

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

C CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

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

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

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L 214-65 du Code Monétaire et Financier).

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

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

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

CHAPITRE III : FRAIS

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription, fixée à 8 % HT, (soit 64 euros par part souscrite) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission) Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

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

2. COMMISSION DE GESTION

Une commission de gestion, fixée à 10 % HT (soit 11,96 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT calculée conformément à l'article 422-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés, et sur les produits financiers. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

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

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT (5,98 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société FONCIA PIERRE RENDEMENT règle tous les documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A LA SOCIETE FONCIA PIERRE RENDEMENT

1. REGIME DES ASSEMBLEES

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

a. ADMISSION

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

b. CONVOCATION

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

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

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

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

c. DELAI DE CONVOCATION

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

d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

e. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOURS

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

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

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

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

f. VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

g. QUORUM

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

1. pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

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

h. MAJORITE

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

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

2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTES

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

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

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

3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

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

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière. La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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

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

Conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n° 2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

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

6. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

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

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

- Les bulletins trimestriels d'information

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

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

B LES ASSOCIES

REGIME FISCAL

1. REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

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

1- Associé personne physique

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

1-a) Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière (depuis l'imposition des revenus 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé).

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

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

b) Produits Financiers

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

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 18 % au 1^{er} janvier 2010 sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, **que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,1 %** est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

1-b) Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 %.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 18 % (résident de l'espace économique européen) ou 25 % (autres pays).

2- Associé personne morale

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

2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

A Cession de parts

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

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

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition : La plus-value totale est taxable.
- Plus de cinq ans et moins de quinze ans après l'acquisition : La plus-value imposable est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année.
- Plus de quinze ans après l'acquisition : La plus-value est exonérée d'impôt.

La plus-value ainsi dégagée bénéficie d'un abattement de 1.000 euros.

1- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 16 % majorée de la C.S.G et de la C.R.D.S (12,1 %) soit, au 1^{er} Janvier 2010, 28,10 % au total.

2- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 16 % (résident de l'espace économique européen) ou de 33,33 % (autres pays).

3- Associé personne morale

Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

B Cession d'immeubles

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

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

Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

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

1- Associé personne physique

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

2- Associé personne morale

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

3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier (en l'absence de l'option prélèvement libératoire prise par l'associé) et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "**CSG**" de 8,2 % (au 1^{er} Janvier 2010), à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "**CRDS**" de 0,5 %, au Prélèvement Social de 2,3 % et RSA de 1,1 %, **soit un total de 12,10 % au 1^{er} janvier 2010.**

CHAPITRE V :
ADMINISTRATION, CONTROLE,
INFORMATION DE LA SOCIETE

A. LA SOCIETE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

CARACTERISTIQUES

Dénomination sociale :

FONCIA PIERRE RENDEMENT

Nationalité :

Française

Siège social :

70, rue Saint Lazare à Paris (75009)

Forme juridique :

Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R 214-116 à R 214-143, et par les statuts.

Lieu de dépôt des statuts :

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS :

Paris D 378.557.425

Durée de la société :

Expire le 4 juillet 2089 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Exercice social :

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

Capital initial :

152.936,85 €uros (1.003.200 Francs)

Capital statutaire maximum :

120.000.000 €uros

Capital effectif :

Au 31/12/2009 : 70.306.800 euros approuvé en Assemblée Générale en juin 2010

B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE
DE GESTION

La Gérance de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

Date de création :

30 avril 1964

Siège social :

13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex

Nationalité :

Française

Forme juridique :

Société Anonyme

Numéro RCS. :

Nanterre B 642.037.162

Objet social :

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :

400.000 euros

Répartition du capital :

- FONCIA S.A. (99,97 %) détenue par :
 - Foncia Groupe à 100 %
- FONCIA GROUPE (0,01 %)
Elle-même détenue par :
 - la BPCE (97,96 %)
 - Personnes privées (2,04 %)
- Personnes privées (0,02 %)

Conseil d'Administration :

- Monsieur Yves GEVIN
- FONCIA S.A., représentée par Mr Yves GEVIN
- FONCIA GROUPE, représentée par M. Olivier FROC
- Monsieur Pierre ANDRIEU

Direction de la Société :

- Président Directeur Général :
Monsieur Pierre ANDRIEU
- Vice-Président :
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par la C.O.B devenue l'A.M.F :

Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

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

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

- **Monsieur Pierre ALZON**
Président du Conseil de Surveillance
Directeur d'entreprise
22, rue Johnson
MAISONS LAFFITTE (78600)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Secrétaire :

- **Monsieur Bertrand DE GELOES**
Secrétaire du Conseil de Surveillance
Chef d'entreprise
13, rue Jérôme D'Arradon BP 150
VANNES CEDEX (56000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Membres :

- **Monsieur Olivier BLICQ**
Inspecteur du travail
26, rue Rabelais - LILLE (59000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **Monsieur Régis GALPIN**
Agriculteur
1, rue de FITTE - AUVERNAUX (91830)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

- **Monsieur Jérôme LIEVRE**
Administrateur d'Entreprises
Avenue de l'Ecuyer 18 – RHODE ST GENESE (1640)
BELGIQUE
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **Monsieur Camille MARTIN**
Cadre
5 rue Daniel Bollon – VARENNES VAUZELLES (58640)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **Monsieur Jean PARROT**
Pharmacien
La Covillonerie – LA BUSSIERE (45230)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **Monsieur Michel ROLAND**
Avocat
27 rue Cassette - PARIS (75006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **MMA VIE**
Représentée par Monsieur Hugues le FORESTIER
Siège Social :
10 Boulevard Alexandre Oyon – BP 23041
LE MANS Cedex (72003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **GENERALI VIE**
Représentée par Monsieur Philippe BRION
11, Boulevard Haussmann - PARIS (75009)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **SOCIETE LA PERRIERE**
Représentée par Monsieur Joël MAITRE
5, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
LE CHESNAY (78150)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.
- **SOCIETE SOPARGI**
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
16, rue de la Chalotais - RENNES (35000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

D - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

- **REVISION CONSEIL AUDIT,**
Mme Hélène LEROY
4, rue Brunel – PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

Suppléant :

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,**
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

E - EXPERT IMMOBILIER

- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
Monsieur Didier LOUGE
32, rue Jacques Ibert – LEVALLOIS PERRET (92300)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2013.

F - INFORMATION

Madame Danièle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.
Adresse : 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.
Site internet : www.foncia.com

PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Pierre ANDRIEU

Président Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes titulaire

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 10-42 en date du 19 novembre 2010.

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

STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 25 Juin 2010

FONCIA PIERRE GESTION

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code Monétaire et financier par les articles R 214-116 à R 214-143, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L214-50 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination FONCIA PIERRE RENDEMENT.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75009) 70, rue Saint Lazare.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

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

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à UN MILLION TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS (1.003.200 Francs) entièrement libéré.

Il est divisé en 264 parts nominatives de 3.800 Francs chacune, numérotées de 1 à 264, qui sont attribuées au Fondateurs-Associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- par la Banque d'Arbitrage et de Crédit
490.200 F., soit 129 parts
- par la Société EXPERT & FINANCE
490.200 F., soit 129 parts
- par Monsieur Jacques BOUHANA
3.800 F., soit 1 part
- par Monsieur Pierre-Yves COHENDET
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Philippe REMOISSENET
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Sarkis BEDOIAN
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Alain SCHERMESSE
3.800 F., soit 1 part
- Par Madame Josette FAUNIERES
3.800 F., soit 1 part

Soit au total 264 parts pour 1.003.200 Francs

Les Associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BEFI 21, avenue George V, 75008 PARIS.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

1) – CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire maximum est fixé à 120.000.000 euros, soit 300.000 parts de 400 euros.

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

Au 31 décembre 2009, le capital social statutaire de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT devenu SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2003 est de 70.306.800 euros représenté par 175.767 parts de 400 euros.

2) - APPORT SUITE A DES FUSION-ABSORPTIONS DES SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT ET REVENU BOUTIQUE.

Suivant acte de fusion en date du 1er octobre 2002, définitivement approuvé par les Assemblées Générales Extraordinaires, les SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT et REVENU BOUTIQUE ont fait apport de la totalité de leur patrimoine pour un montant net de 14.503.278 €uros.

En rémunération de l'apport net des SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT et REVENU BOUTIQUE, il a été procédé à une augmentation de capital social de 11.970.400 euros par la création de 29.926 parts de 400 euros.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

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

Les Associés donnent par les présents statuts mandats au Gérant :

- d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article et du suivant,
- de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- d'arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires sans qu'il soit pour cela utile de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

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

ARTICLE 9 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

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

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

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

Les souscripteurs doivent verser, au moment de la signature du bulletin de souscription, au moins de 25 % de la valeur nominale des parts souscrites, majorées de la totalité de la prime d'émission. Le versement du surplus intervient en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les conditions fixées par le Gérant, et au plus tard dans un délai de cinq ans, conformément à la loi, à compter de la souscription.

Les souscripteurs s'obligent à effectuer leurs apports conformément aux conditions et délais fixés par le gérant.

Avant la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un souscripteur, dans le délai imparti, des fonds appelés, la souscription correspondante sera restituée sans intérêt.

Après la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un associé dans le délai imparti des fonds appelés, les sommes exigibles porteront de plein droit intérêt à un taux annuel calculé sur le taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 3 points, à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.

Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un associé de satisfaire aux appels de fonds, la société pourra l'assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.

La société pourra également requérir la vente aux enchères par devant notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur, des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués.

ARTICLE 10 - MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

La valeur de la part doit refléter à tout moment la valeur intrinsèque des actifs de la Société, y compris les frais de reconstitution de la Société et d'acquisition des immeubles. C'est en tenant compte de ce principe que la Société de gestion déterminera et revalorisera périodiquement le prix de souscription et de cession de la part.

Ce dernier résultera de l'estimation des immeubles par la Société de Gestion à leur valeur de capitalisation, laquelle varie en fonction notamment de la nature, de la localisation, et des recettes locatives de chacun des supports.

Cette estimation sera en tant que de besoin, corrigée de la valeur d'expertise quinquennale effectuée par un expert indépendant agréé.

La valeur estimée du patrimoine sera augmentée des autres actifs et des frais mentionnés au paragraphe 1 du présent article.

ARTICLE 11 - ENTREE EN JOUISSANCE

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de gestion peut fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette disposition ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

ARTICLE 12 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Ces certificats sont incessibles.

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

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

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n° 2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

ARTICLE 14 - DECES - INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés. De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

ARTICLE 15 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article 11 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

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

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

ARTICLE 16 - TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENTS

1) – CESSIION ENTRE VIFS

I. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

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

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

I. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, de souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre 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 avis de réception.

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

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

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

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

Toute inscription 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.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

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

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

I. 3 – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

2) – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé et 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.

Les héritiers ou ayants droits d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

3) – NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement des parts s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa I du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion laquelle a été où devra être agréée par la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions prévues par la loi.

La Société FONCIA PIERRE GESTION, Société Anonyme au capital de 400.000 Euros, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, est désignée comme Société gérante pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- Elle recherche des Associés nouveaux.
- Elle agréé tout nouvel Associé.
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, créé, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc...
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle passe tous marchés et traités.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle perçoit pour le compte de la Société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.
- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix.
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

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

- Effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.
- Contracter, au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

ARTICLE 19 - DELEGATION DE POUVOIR

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

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 20 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1) – REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE CIVILE ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société FONCIA PIERRE RENDEMENT y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société.

2) – REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'ÉTUDES ET DE REALISATION

La Société de Gestion règle les documents nécessaires d'une part aux souscriptions (statuts, note d'information, bulletins de souscription, jaquettes et certificats de parts, publicité...), d'autre part, aux cessions de parts (bordereaux...).

Il est prévu à ce titre un remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires, pour la recherche des capitaux, l'étude et l'acquisition des investissements, un montant de 8 % H.T. sur le montant, primes d'émission incluses, des augmentations de capital.

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

3) – REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DE SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT règle tous les documents nécessaires à l'information des Associés: bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La Société de Gestion règle en revanche tous les frais administratifs et de société de gestion proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est prévu, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de Gestion, un montant de 10 % H.T. maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société.

Cette somme sera prélevée au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

4) – HONORAIRES SUR REALISATION DE PARTS SOCIALES

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :

- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,
- Si la cession des parts est réalisée avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT calculée sur le prix d'exécution en vigueur.

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

ARTICLE 21 - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

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

TITRE IV CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1) – NOMINATION

Ce conseil est composé de 8 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les Associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

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

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

2) – ORGANISATION – REUNIONS ET DELIBERATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour une durée égale à 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 de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président ou de deux autres de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de Séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou 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 de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

3) – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- a. D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- b. De présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4) – REMUNERATION

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code Monétaire et Financier.

TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 24 - 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 par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a. Par le Conseil de Surveillance,
- b. Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c. Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. Par les liquidateurs.

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

1) – CONVOCATIONS

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

2) – DELAI DE CONVOCATION

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

3) – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- 1°) Le rapport de la Société de Gestion
- 2°) Le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- 3°) Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4°) La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- 5°) S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- a. Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- b. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article 17-II du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblée Générale en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1°) Les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 2°) Les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même 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 formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

5) – DELIBERATION – QUORUM

Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour quelque soit le nombre de parts présentes ou représentées ou ayant voté par correspondance.

6) – CONSULTATION ECRITE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de

majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

7) – PROCES-VERBAUX

Les Procès-Verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les Procès-Verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de Procès-Verbaux des Assemblées sont valablement certifiées par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 1990.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle.

ARTICLE 26 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

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

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives conformément au modèle présenté en annexe de l'arrêté du 26 Avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

ARTICLE 27 - REPARTITION DES RESULTATS

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

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

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

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

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

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

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

TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28 -

Un an au moins 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 l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle elle pourra s'adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la liquidation de la Société fixe les pouvoirs de la Société de Gestion et des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le liquidateur percevra, pour l'exécution de sa mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 29 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 30 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 31 - VERSEMENT DE LA PRIME D'ÉMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS

Chaque Associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de 1.200 F (Mille deux cents francs) par part sociale, soit au total une somme de 316.800 Francs (trois cent seize mille huit cent francs).

ARTICLE 32 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

ARTICLE 33 - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de Gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.



Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995