

**SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS**

**NOTE d'INFORMATION**

Date de mise à jour 10/03/2021

\*\*\*\*

# SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION</b>	...
1.1 HISTORIQUE	...
1.2 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	...
<b>2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES</b>	...
2.1 VALEUR NOMINALE DES PARTS	...
2.2 FORME DES PARTS	...
2.3 PROPRIÉTÉ DES PARTS	...
2.4 REGLEMENT DISCLOSURE	...
<b>3. MODALITÉS DE SORTIE</b>	...
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS	...
3.1.1 Registre des transferts	...
3.1.2 Transactions opérées sur le marché secondaire	...
3.1.3 Transactions opérées en gré à gré	...
3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus	...
3.1.5 Garantie	...
3.1.6 Droit d'enregistrement	...
3.1.7 Délai de versement des fonds	...
3.2 REGISTRE DES ORDRES	...
3.2.1 Les ordres	...
3.2.2 Périodicité des prix d'exécution	...
3.2.3 Mode de transmission des ordres	...
3.2.4 Couverture des ordres	...
3.2.5 Blocage du marché des parts	...
<b>4. FRAIS</b>	...
4.1 FRAIS DE GESTION	...
4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS	...
4.3 FRAIS DE CESSIION DE PARTS	...
4.3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré	...
4.3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	...
4.4 PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	...
<b>5. RÉGIME DES ASSEMBLÉES</b>	...
5.1 CONVOCATIONS	...

5.2 PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION	...
5.3 QUORUM ET SCRUTIN	...
5.4 VOTE PAR CORRESPONDANCE	...
<b>6. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS</b>	...
<b>7. CONVENTIONS PARTICULIÈRES</b>	...
<b>8. RÉGIME FISCAL</b>	...
8.1 FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES	...
8.1.1 Revenus	...
8.1.2 Plus-values : cessions d'immeubles	...
8.2 FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES	...
8.2.1 Produits : loyers et produits financiers	...
8.2.2 Sociétés commerciales	...
8.2.3 Organismes sans but lucratif	...
8.2.4 Sociétés de personnes	...
8.2.5 Plus-values : Cessions d'immeubles	...
<b>9. MODALITÉS D'INFORMATION</b>	...
9.1 LE RAPPORT ANNUEL	...
9.2 LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION	...
9.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION	...
<b>10. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	...
10.1 LA SOCIÉTÉ	...
10.1.1 Objet social	...
10.1.2 Durée de la société	...
10.1.3 Capital	...
10.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION	...
10.2.1 Objet social	...
10.2.2 Conseil d'administration, direction (au 30 juin 2002)	...
10.2.3 N° d'agrément délivré par la COB	...
10.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE	...
10.3.1 Attributions	...
10.3.2 Composition	...
10.3.3 Durée du mandat	...
10.3.4 Cumul de mandats	...
10.3.5 Nomination	...
10.4 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	...

10.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES ...

**11. VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE ...**

## AVERTISSEMENT DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE

-----

La Commission attire l'attention du public sur les caractéristiques particulières du placement proposé.

"L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS" est propriétaire d'un unique ensemble immobilier destiné à une clientèle spécifique et non d'un patrimoine diversifié à l'instar de la plupart des SCPI.

L'investissement dans la SCPI "L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS" ne relève donc pas exclusivement d'un choix économique mais aussi d'une volonté de soutien aux activités liées à l'Aveyron localisées à Paris.

En cas de déséquilibre du marché secondaire des parts une possibilité de sortie est offerte aux associés pendant une durée de 10 ans à compter de la création de la société.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 HISTORIQUE

La SCPI l'OUSTAL des AVEYRONNAIS, a été lancée dans le public à la fin de l'année 1992 avec le concours du Crédit Agricole de l'AVEYRON.

La souscription des associés, effectuée dans le cadre d'une démarche proche du partenariat, a été destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier situé près du centre d'affaire de BERCY à Paris.

L'immeuble dont la construction s'est achevée le 12 juillet 1995 forme un ensemble diversifié de 2 708 m<sup>2</sup> de locaux d'habitation répartis sur 88 appartements, de 920 m<sup>2</sup> de bureaux, de 898 m<sup>2</sup> de commerces et 1 072 m<sup>2</sup> de salons de réception et de 42 parkings.

Au terme de l'exercice 2001 l'ensemble du patrimoine a généré un montant annuel de loyers de 1 112 189 €, volume en accroissement de 1,3% par rapport à 2000.

Les caractéristiques juridiques générales de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, quant à elles, sont celles d'une SCPI à capital fixe.

Le capital social s'élève à 17.086.100€, divisé en 28.010 parts de 610 €.

La durée de la Société sera de 99 ans.

Par ailleurs, la SCPI a connu un certain nombre d'évolutions dans son fonctionnement.

Depuis la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juillet 1996, les membres du Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion sont élus pour six ans avec un renouvellement partiel tous les deux ans. Tout membre n'est éligible que pour deux mandats consécutifs avec un intervalle de deux ans entre chaque mandat.

Lors de cette même Assemblée, le nombre total maximum de mandats détenu dans les Conseils de surveillance des SCPI gérées par UNIGER a été fixé à huit et le nombre minimum de parts que doit posséder un associé pour se porter candidat au Conseil de surveillance a été fixé à 5.

Par ailleurs, par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à l'Euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5.712,11 euros par incorporation de ce montant au capital, prélevé sur la prime d'émission.

Enfin, la réforme du marché secondaire décidée par la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 est entrée en application après la publication du règlement du 26 avril 2002 et de l'instruction du 24 mai 2002 de la Commission des Opérations de Bourse qui sont venus en compléter le dispositif.

Cette réforme instaure un régime homogène, précis et applicable à toutes les SCPI en vue d'améliorer la liquidité du marché des parts.

Cette réforme instaure un régime homogène, précis et applicable à toutes les SCPI en vue d'améliorer la liquidité du marché des parts.

Par ailleurs, il est également rappelé que les loyers relatifs aux locaux d'habitation sont plafonnés jusqu'au mois de juillet 2007.

## **CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001**

<b>Date de création</b>	1993
<b>Nombre de parts</b>	28 010
<b>Valeur de réalisation</b>	18.277.041 €, soit 652,50 € par part
<b>Nombre d'associés</b>	1.777
<b>Nombre d'immeubles</b>	1
<b>Nombre de locataires</b>	87 (logements)) 11 (bureaux)
<b>Surface du patrimoine</b>	5.665 m <sup>2</sup> et 42 parkings
<b>Répartition du patrimoine</b>	49 % Bureaux et commerces ; 51 % Logements
<b>Taux d'occupation</b>	99 %
<b>Montant annuel des loyers</b>	1.112.189 €
<b>Résultat bénéficiaire</b>	1.628.574 M€
<b>Résultat par part</b>	32,61 €
<b>Dividende par part (hors PFL)</b>	29 €
<b>Report à nouveau par part</b> (après affectation du résultat 2001)	27,88 €

### **1.2 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article 214-55 du Code Monétaire et Financier déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, cette dernière doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité civile des associés à l'égard des tiers est engagée en fonction de leur part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

Politique d'investissement

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini en introduction.

La SCPI intègre des facteurs de durabilité dans son processus de gestion.

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

## **2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES**

### **2.1 VALEUR NOMINALE**

La valeur nominale de la part d'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est de 610 Euros.

### **2.2 FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives. Des attestations de propriété des parts pourront être établies au nom de chacun des associés sur leur demande.

### **2.3 PROPRIÉTÉ DES PARTS**

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

### **2.4 REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »)**

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

### 3. MODALITÉS DE SORTIE

#### 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS

##### 3.1.1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société de gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. La transcription 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.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêt doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

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

### 3.1.2 Transactions opérées sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de gestion ou par le biais du réseau Crédit Agricole et plus généralement d'un intermédiaire, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au point 3-2-3 et suivants.

La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

### 3.1.3 Transactions opérées en gré à gré

Les cessions de parts peuvent s'effectuer directement par le porteur de parts par la voie de la cession de gré à gré.

Lorsque l'associé cédant présente un cessionnaire à la société afin de réaliser une cession en gré à gré il adresse directement à la Société de Gestion l'acte de cession enregistré. Cette signification doit obligatoirement être accompagnée de la justification du droit d'enregistrement de 4,80 % du prix de cession.

### 3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

### 3.1.5 Garantie

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

### 3.1.6 Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement actuellement de 5 % au montant net cédant.

### 3.1.7 Délai de versement des fonds

Les fonds correspondants à l'exécution des ventes de parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

## **3.2 REGISTRE DES ORDRES**

### 3.2.1 Les ordres

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

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 court à compter de la date d'inscription de l'ordre 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.

### 3.2.2 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé au terme d'une période de confrontation dont la durée est actuellement fixée à 1 mois et déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La modification de cette périodicité peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La Société de Gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- le bulletin semestriel,
- le serveur vocal.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectue par la voie du serveur vocal.

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.

### 3.2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "mandat d'achat ou de vente" à la disposition des clients,
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire).

La Société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par Internet ou par téléphone.

#### *3.2.3.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire*

Le mandataire remet un exemplaire du mandat au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### *3.2.3.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion*

Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 3.2.4 Couverture des ordres

La Société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique du montant total, frais compris, du prix inscrit sur le mandat.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 3.2.5 Blocage du marché des parts

#### 3.2.5.1 *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre tenu par la SCPI représentent plus de 10% des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai la Commission des opérations de bourse.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

#### 3.2.5.2 *Suspension de l'inscription des ordres 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 la Commission des opérations de bourse.

La Société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 3.2.5.3 *Annulation des ordres inscrits sur le registre*

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était 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 ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## 4. FRAIS

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du Conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais de comptabilité, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), les cotisations AMF et ASPIM et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI.

La Société de Gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

#### 4.1 FRAIS DE GESTION

A titre de commission de gestion, pour couvrir les frais courants de gestion et d'administration de la SCPI (*fund management*) et de gestion des biens sociaux (*asset management*). la Société de gestion perçoit une rémunération plafonnée de manière statutaire à un montant correspondant à 10 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant des recettes locatives et des impôts et charges diverses.

Une commission de gestion forfaitaire a été fixée à 4,55 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 par l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juillet 2020.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

- les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, etc.
- les prestations d'*asset management*, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des *business plans* (projections de cash-flow, etc.) et suivi/*reporting* sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de *property management* et de comptabilité sont directement facturés par les *property managers* et les *prestataires comptables* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé qu'en toute hypothèse le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article XVII des statuts de la SCPI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

## **4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

A titre de commission de souscription, la Société de gestion perçoit une rémunération de 5 % T.T.C. du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital afin d'assurer la préparation et réalisation des augmentations de capital, la préparation et la surveillance des investissements ou des travaux, sur les immeubles acquis, dans le cadre de l'objet social.

## **4.3 FRAIS DE CESSION DE PARTS**

### 4.3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert par voie de succession ou de donation, quel que soit le nombre de parts cédées, la Société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 63,73 € (cette commission n'est pas soumise à la TVA) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une cession de parts par voie de gré à gré, le montant de la commission forfaitaire de la Société de gestion s'élève à 38 € (cette commission n'est pas soumise à la TVA) par acte de cession

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5% du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

### 4.3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte de juin 2001, en cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la Société de gestion, celle-ci perçoit une commission de 3,51% (cette commission n'est pas soumise à TVA) de la somme revenant au cédant à la charge de l'acquéreur.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

## **4.4 PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS**

La provision pour gros entretiens correspond à des dépenses de gros entretiens et de grosses réparations dont l'immeuble a besoin pour être maintenu en l'état d'usage.

Cette provision s'inscrit dans un plan de travaux qui s'étale sur 5 ans, appelé plan quinquennal de travaux et dont dispose chaque immeuble. En fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses le montant de ces travaux est pris à hauteur de 100 % s'ils doivent être réalisés à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans.

Ces travaux ne doivent pas être confondus avec les dépenses qui visent à améliorer l'état de l'immeuble qui elles sont immobilisables et inscrites à l'actif du bilan. Les provisions pour gros entretiens impactent le compte de résultat et viennent diminuer le résultat de la SCPI.

## 5. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

### 5.1 CONVOCATIONS

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire 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 le liquidateur.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Tout associé peut voter par voie postale ou voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

## **5.2 PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION**

Les assemblées réunissent les porteurs de parts.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

## **5.3 QUORUM ET SCRUTIN**

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés.

## **5.4 VOTE PAR CORESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée (arrêté ministériel du 20 juillet 1994).

## **6. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS**

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI modifié par le règlement 99-06 du 23 juin 1999.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celle pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et 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 et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

La Société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'Assemblée sont versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes de la Société font apparaître un résultat 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 et 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 et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.

## **7. CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions du chapitre 4 de la présente note d'information.

La Société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 8. RÉGIME FISCAL

Les règles fiscales mentionnées ci-dessous sont celles en vigueur pour l'imposition des revenus de 2020. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

### 8.1 FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES

#### 8.1.1 Revenus

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la quote-part des bénéfices sociaux réalisés par la SCPI correspondant à ses droits dans la SCPI.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des produits encaissés et des charges réglées par la SCPI au 31 décembre.

Cette situation résulte du régime de la transparence fiscale dont relèvent les SCPI. Le cas échéant, les bénéfices non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau. Le report à nouveau peut, dès lors, être versé ultérieurement aux associés en franchise d'impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers,
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers,
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la SCPI (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### ➤ **Revenus fonciers nets**

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les sommes correspondant aux loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles sauf application du régime du micro-foncier), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2%. Depuis le 1er janvier 2019, le prélèvement à la source de l'IR est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages

éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1 ; l'imposition correspondant au revenu N-1 donnant lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 (la liquidation définitive tenant compte des prélèvements acquittés en N-1).

### ➤ **Produits financiers**

Les produits de la trésorerie sont issus du placement par la Société de gestion des flux de recettes nettes liées à la gestion des immeubles de la SCPI, en certificats de dépôts négociables et comptes à terme en fonction du calendrier des investissements et en fonction des possibilités de marché.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % soit une imposition globale de 30 %.

- Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle, ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR.

Une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

- Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % :

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

### ➤ **Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus**

Pour l'imposition des revenus, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 ou 4 % est susceptible de s'appliquer si les revenus du foyer du contribuable dépassent certains seuils.

### 8.1.2 Plus-values

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : celui des plus-values immobilières.

#### ➤ **En cas de cession de parts sociales**

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des parts s'élève à :

- pour l'impôt sur le revenu, 6% par année de détention de la 6ème à la 21ème année et de 4% pour la 22ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.
- pour les prélèvements sociaux, 1,65% de la 6ème année à la 21ème année, 1,60% pour la 22ème année et 9% au-delà de la 22ème année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

En cas de cession de parts avec l'intervention de la société de gestion, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042).

#### ➤ **En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :**

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien.

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à :

- Pour l'impôt sur le revenu, 6% par année de détention de la 6ème à la 21ème année et de 4% pour la 22ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 22 ans de détention.
- Pour les prélèvements sociaux, 1,65% de la 6ème année à la 21ème année, 1,60% pour la 22ème année et 9% au-delà de la 22ème année, soit une exonération à compter de 30 années de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

#### ➤ **Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières**

Une contribution supplémentaire s'applique aux plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros (après abattement pour une durée de détention). Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est applicable dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value (PV) selon le barème suivant :

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

Cette contribution s'applique à la fois aux plus-values réalisées par les porteurs de parts sur les cessions de parts de SCPI et aux cessions d'immeubles par la SCPI.

En cas de cession d'immeuble réalisée par la SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la structure et non au niveau de chacun des associés. Il n'est tenu compte que du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu.

Il n'est donc pas tenu compte de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés, ni de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération.

### 8.1.3 Imposition à l'IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier du contribuable. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable, dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 €, au 1er janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1er janvier de l'année. Chaque année, la Société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence.

### 8.1.4 Successions : Cf. droit commun

## 8.2 FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES

### 8.2.1 Produits : Loyers et produits financiers

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

1. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun.
2. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ou des bénéficiaires agricoles (BA) (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent pas 5% du total des produits de l'entreprise, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5% (ou à défaut d'option), elle doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).
3. Si les titres sont détenus par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (réponse Beaugitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au BOFiP).

### 8.2.5 Plus-values : Cessions d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut.

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumise à l'IS relève du régime des plus-values à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun, sous réserve de l'application du régime du long terme dans certains cas).
2. Lorsque l'associé est une personne morale translucide fiscalement imposable dans la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) et dont les associés sont des personnes physiques, la quote-part de plus-values peut, sur option, être intégrées au bénéfice

professionnel de l'associé et suivre l'application du régime des plus-values professionnelles applicables, sauf si cette quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'IR selon le régime des plus-values prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

3. La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des organismes sans but lucratif n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

## **9. MODALITÉS D'INFORMATION**

### **9.1 LE RAPPORT ANNUEL**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de surveillance, rapport des Commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

### **9.2 LES BULLETINS SEMESTRIEL D'INFORMATION**

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre par semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

### **9.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION**

Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38)

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :  
M. Marc BERTRAND, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

## 10. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SCPI

### 10.1 LA SCPI

<i>Dénomination sociale</i>	OUSTAL DES AVEYRONNAIS
<i>Forme juridique</i>	Société Civile de placement immobilier de nationalité française à capital fixe Immatriculation au RCS : PARIS D 390 610 400 SIRET : 00017 CODE APE 702 A
<i>Siège social</i>	91/93 bd Pasteur – 75015 Paris

#### 10.1.1 Objet social

La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration ou installations nécessaires et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### 10.1.2 Durée de la SCPI

Le terme statutaire de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

#### 10.1.3 Capital

Le montant du capital s'élève à 17.086.100 euros.

### 10.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Gérance de la Société OUSTAL DES AVEYRONNAIS est assurée statutairement par la Société AMUNDI IMMOBILIER.

Dénomination sociale	: AMUNDI IMMOBILIER
Siège social	: 91/93 bd Pasteur – 75015 Paris
Nationalité	: Française
Forme juridique	: Société Anonyme
Registre du commerce	: 315 429 837 RCS PARIS

Objet social	: Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital	: 16.684.660 euros réparti comme suit : - Amundi S.A 99,99% - Personnes physiques et morales 0,01%
Direction	: Directeur Général : Marc BERTRAND : Directeur Général Délégué : Julien GENIS
Administrateurs	: ● Monsieur Dominique CARREL-BILLIARD, Président du Conseil d'Administration : ● Madame Nadia GRIMAUD : ● Monsieur Fathi JERFEL
Activité	L'activité d'Amundi Immobilier est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

Agrément AMF. : n° GP - 07000033 du 26 juin 2007

#### 10.2.1 Objet social

La SCPI a pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers, et notamment la gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) :

- La création des SCPI régies par les dispositions du Code Monétaire et Financier réunissant des épargnants, personnes physiques et/ou personnes morales ayant vocation à investir dans des actifs dont le caractère foncier et/ou immobilier est prédominant.
- La gestion de ces sociétés, et principalement :
  - ✓ le choix des investissements et des cessions d'actifs immobiliers (stratégie immobilière) la détermination des objectifs de collecte, des conditions de réalisation des augmentations de capital et des conditions de commercialisation des parts la détermination du montant des acomptes sur dividende,
  - ✓ la fixation du prix des parts les décisions concernant les travaux, y compris les travaux d'entretien la gestion de la trésorerie disponible l'établissement des bulletins d'information des associés, du rapport annuel et de l'animation du marché des parts (gestion du portefeuille des associés).

La SCPI a également pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant l'épargne foncière, telle la création et la gestion de Groupements Fonciers Agricoles, Forestiers, Viticoles et toutes autres opérations expressément autorisées par la loi.

La société peut aussi généralement effectuer toutes opérations pouvant se rattacher aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

### 10.2.2 Conseil d'administration, direction au 30 juin 2002

- Président du Conseil d'administration : Christophe GRAVE
- Directeur Général Exécutif : Monsieur Patrick de LATAILLADE
- Autres administrateurs :
  - VALINTER V<sup>1</sup>
  - VALINTER VI<sup>2</sup> représentée par Hervé JOUBEAUD
  - SEGESPAR représentée par Jean Yves COLIN
  - Thierry COSTE
  - Pierre d'HAULTFOEUILLE
  - Pierre GAY
  - Henri MARTIN

### 10.2.3 N° d'agrément de la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER délivré par l'AMF

Agrément AMF. : n° GP - 07000033 du 26 juin 2007.

## 10.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 10.3.1 Attributions

Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la Société de gestion.

### 10.3.2 Composition

Le Conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Actuellement, le Conseil de surveillance d'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de 12 membres.

### 10.3.3 Durée du mandat

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement tous les deux ans. Il sera procédé tous les deux ans à la nomination de quatre membres quel que soit le nombre de membres sortants.

Pour la première application de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort effectué au sein du Conseil. Par la suite, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de surveillance n'est éligible que pour deux mandats consécutifs ; ensuite il ne pourra solliciter un nouveau mandat qu'après une période de vacance de deux ans minimum.

---

<sup>1</sup> Sociétés du Groupe CRÉDIT AGRICOLE

<sup>2</sup> Sociétés du Groupe CRÉDIT AGRICOLE

#### 10.3.4 Cumul de mandats

Tout membre du Conseil ne peut cumuler plus de 8 mandats dans les Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

#### 10.3.5 Nomination

Les candidats au Conseil de surveillance doivent posséder au moins 5 parts.

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 candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil.

### **10.4 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2002 a reconduit le mandat de la Société BOURDAIS INSIGNIA, expert immobilier pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2006 a reconduit le mandat de la Société CBRE BOURDAIS EXPERTISE, expert immobilier pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2010 a reconduit le mandat de la Société CB RICHARD ELLIS VALUATION, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2010 a reconduit le mandat de la Société CB RICHARD ELLIS VALUATION, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2019 a reconduit le mandat de la Société CBRE VALUATION, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### **10.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 1999 a nommé pour six exercices :

- les Commissaires aux comptes titulaires : le Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Madame Odile COULAUD et Monsieur Guillaume POTEL ; Monsieur Christian RUBIO ;

- les Commissaires aux comptes suppléants : Messieurs Pierre MASIERI et Didier RUBIO ;

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 1999 a décidé :

- de renouveler les mandats de Commissaires aux comptes titulaires, le Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Madame Odile COULAUD et Monsieur Guillaume POTEL ainsi que celui de Monsieur Christian RUBIO .
- de renouveler les mandats de Commissaires aux comptes suppléants : Messieurs Pierre MASIERI et Didier RUBIO;

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2010.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2011 a décidé :

- de renouveler les mandats de Commissaires aux comptes titulaires, le Cabinet MAZARS & GUERARD ainsi que celui de Monsieur Christian RUBIO ;
- de renouveler les mandats de Commissaires aux comptes suppléants de Messieurs Pierre MASIERI et Didier RUBIO;

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2016 a décidé :

- de ne pas renouveler les mandats de Commissaires aux comptes titulaire, le Cabinet MAZARS & GUERARD et celui de Monsieur Christian RUBIO ainsi que les mandats de Commissaires aux comptes suppléant de Messieurs Pierre MASIERI et Didier RUBIO;
- o de nommer en remplacement en qualité de Commissaire aux comptes titulaire :  
S.A. DELOITTE & ASSOCIES – 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2019, ayant pris acte de la démission du Commissaire aux comptes titulaire, S.A. DELOITTE & ASSOCIES a décidé :

- de nommer en remplacement en qualité de Commissaire aux comptes titulaire :  
KPMG S.A. – 2 avenue Gambetta, Tour EQHO, 92066 Paris La Défense Cedex ;
- de nommer en qualité de Commissaire aux comptes suppléant : KPMG AUDIT FS 1

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022

## **11. VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE**

Visa de la Commission des Opérations de Bourse

Par application des articles L411-2, L 412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, la Commission des opérations de bourse a apposé sur la présente note d'information

le visa n° 03-03 en date du 28 février 2003

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni l'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.

- Vous pouvez contacter la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER au Tél. 01.76.33.00.38 et lui adresser toute correspondance au siège social situé 91/93 boulevard Pasteur 75730PARIS cedex 15.

# OUSTAL DES AVEYRONNAIS

Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 17 086 100 €  
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75 015 Paris  
390 610 400 R.C.S. PARIS

Copie certifiée  
conforme

---

## STATUTS

MIS À JOUR LE 03 JUILLET 2014

---

Maître PALOUS, Notaire associé à RODEZ, a reçu le 29 décembre 1992, en la forme authentique, les statuts d'une société civile régie par les dispositions du livre II du Code monétaire et financier.

Enregistrés à RODEZ le 6 janvier 1993, ces statuts ont été modifiés par les Assemblées générales extraordinaires des associés du 19 juin 1995, du 25 juin 1996, du 9 juillet 1998, par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, qui a donné lieu à la décision de gestion du 30 novembre 2001 et par les Assemblée générales extraordinaires du 27 juin 2003 du 30 juin 2004, du 29 juin 2010, du 4 juillet 2013 et du 3 juillet 2014.

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

#### ARTICLE I - FORME

Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier (la « **Société** ») faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1882 et suivants du Code civil, par les dispositions du livre II du Code monétaire et financier, par les dispositions du livre IV du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents Statuts.

#### ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### ARTICLE III - DENOMINATION

La société a pour dénomination **OUSTAL DES AVEYRONNAIS**.

#### ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (quinzième arrondissement) 91/93, boulevard Pasteur.

Il peut être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la Région ILE DE FRANCE ou dans le département de l'AVEYRON par simple décision de la Société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE V - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la fin de son premier exercice, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

**TITRE II**  
**CAPITAL SOCIAL - PARTS**

**ARTICLE VI - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 17 086 100 euros.

Il se divise en 28.010 parts sociales nominatives de 610 euros chacune.

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux.

**ARTICLE VII - AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL**

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à deux cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Dès à présent, les associés décident que toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de gestion, pour :

- procéder à l'augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'il déterminera,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'il avisera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire.

De plus, la Société de gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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 sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de cinq millions de francs.

Par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à

l'euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5 712,11 euros par incorporation de pareille somme au capital, prélevée sur la prime d'émission.

### **ARTICLE VIII - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

La Société de gestion, dans les conditions décrites à l'article VII, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- 1/ à permettre éventuellement l'amortissement des frais à répartir sur plusieurs exercices, notamment les frais de recherche des capitaux et d'acquisition des immeubles, soit les droits d'enregistrement, la T.V.A. non récupérable sur les immeubles commerciaux et professionnels,
- 2/ à sauvegarder les intérêts des associés anciens.
- 3/ à faciliter la conversion en Euro du capital social de la société, par prélèvement du montant de l'augmentation de capital qui en résulte et qui correspondra à l'arrondissement de la valeur nominale des parts à l'Euro supérieur près, sans décimale.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion par la fixation de la date de jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

### **ARTICLE IX - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

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

### **ARTICLE X - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations

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

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

### **ARTICLE XI - 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 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, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet au prix conseillé par la Société de gestion.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils

doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées générales.

## **ARTICLE XII - 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 VII 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. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes correspondant au mois en cours.

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

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

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 extraordinaire 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 XIII - TRANSMISSION DES PARTS**

### **I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de cette dernière.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion.

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

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

Si la Société de gestion n'agrée par 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 de capital, à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843, alinéa 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Il est tenu au siège administratif de la Société, et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de gestion.

Tout associé peut également demander à la Société de gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Les demandes de cession sont faites par lettres recommandées avec accusé de réception adressées à la Société de gestion.

Si la Société de gestion constate que pendant une période de douze mois consécutifs les demandes de cessions non satisfaites représentent au moins dix pour cent des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque, dans le délai de deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire. La Société de gestion propose à l'Assemblée générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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

## **II - 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 droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'une attestation d'hérédité

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

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

Les usufruitiers et nus-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.

## TITRE III

### ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

#### **ARTICLE XIV - NOMINATION DU GERANT**

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI IMMOBILIER - Société Anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15ème) – 91-93, boulevard Pasteur immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 429 837, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société.

La Société AMUNDI-IMMOBILIER a reçu l'agrément GP 07000033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

#### **ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT**

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 les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Par ailleurs, la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société de gestion es-qualité 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 XVI - DELEGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

La Société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et 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 de ses associés dont ils ne sont pas les déposés.

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

## **ARTICLE XVII - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndic de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit :

1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription forfaitaire de 5 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la libération totale des apports des associés.

2° Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des recettes locatives HT. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les recettes locatives ;
- une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.

La commission correspond à 8 % hors taxes (soit 9,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes (soit 4,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

3° Pour l'acquisition et cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette commission sera facturée à la Société aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dans lesquelles elle détient une participation dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,21 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € hors taxes (soit 76,48 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération,
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 38 € hors taxes (soit 45,60 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

6° Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

## **ARTICLE XVIII – CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

**TITRE IV**  
**CONTROLE DE LA SOCIETE**

**ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Toutefois, lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations, ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance.

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

**Organisation - réunions et délibérations**

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres (i) un président, et s'il le juge nécessaire, (ii) un vice-président, et (iii) un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres, qui seront élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de surveillance.

En cas d'absence du président ou du vice-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 Conseil de surveillance, soit de la Société de gestion, selon les modalités précisées par le

Règlement intérieur du Conseil de surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

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 de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas 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 signé par le président de la séance et le secrétaire.

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

### **Pouvoirs du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance a pour mission :

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

### **Responsabilité**

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

### **Rémunération**

La rémunération du Conseil de surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### **Règlement intérieur**

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société.

## **ARTICLE XX - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan de la Société.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## **ARTICLE XX bis – DEPOSITAIRE**

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

## **TITRE V**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

## **ARTICLE XXI - 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 dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées générales sont convoquées par le Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées sont qualifiées 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 et d'extraordinaires dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi, et notamment par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

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

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

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

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE XXII - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle nomme ou remplace le Dépositaire. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

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

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

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

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

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

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

#### **ARTICLE XXIII - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle peut décider notamment la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

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

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

#### **ARTICLE XXIV - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE**

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

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

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

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

La Société de gestion ou toute autre personne par lui désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

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.

#### **ARTICLE XXV - COMMUNICATIONS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée générale. Ils sont, en outre, accompagnés des documents auxquels les projets de résolutions se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé le rapport de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

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

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux Assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

### **TITRE VI**

#### **AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

#### **ARTICLE XXVI - EXERCICE SOCIAL**

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

#### **ARTICLE XXVII - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission visée à l'article VII des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites Sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

### **ARTICLE XXVIII - REPARTITION DES RESULTATS**

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée 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.

En application de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

## **TITRE VII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **ARTICLE XXIX**

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, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIII ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

Si l'Assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la société ; il peut lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est 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.

### **ARTICLE XXX**

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

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

## **TITRE VIII**

### **CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE**

#### **ARTICLE XXXI - 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 XXXII - ELECTION DE DOMICILE**

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