

# PIERREVENUS

## RAPPORT ANNUEL 2013



**Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 74.383.398 € au 31 décembre 2013**

**RCS Paris n° D 348.480.849**

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

**L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 08-16 en date du 7 octobre 2008**



## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 13
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 43
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 45
Texte des résolutions	p 53

## PIERREVENUS

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	28 Octobre 1988
N° d'immatriculation au RCS	348 480 849 RCS Paris
Durée statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	122.400.000 €
Capital collecté au 31/12/2013	99 642 105,72 €
Visa AMF	SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16  
Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément COB n°95-30 du 24 avril 1995  
DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

\* *Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT*,  
3 bis rue du Général Delanne -  
NEUILLY SUR SEINE (92200)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

#### Vice-Président :

\* *AVIVA VIE*  
*Représentée par Madame Joëlle CHAUVIN*  
*70 avenue de l'Europe – BOIS COLOMBES (92273)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

#### Secrétaire :

\* *Monsieur Jean-Claude CAILLIAU*  
*24 avenue Jules Janin – PARIS (75116)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

#### Membres :

\* *Madame Nelly BEAUFILS*  
*101 rue du Cherche Midi - PARIS (75006)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

\* *Madame Anne-Marie CAILLIAU*  
*24 avenue Jules Janin – PARIS (75116)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

\* *Monsieur Jean-Marie BESSON*  
*35 Boulevard de la Saussaye – NEUILLY SUR SEINE (92200)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016*

\* *SCI AVENIR IMMOBILIER*  
*Madame Jacqueline LEBRUN*  
*1 route de Sassay – CONTRES (41700)*  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2016.*

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### Titulaire :

#### AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

29 rue d'Astorg 75008 PARIS  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2018, mandat renouvelable en 2019.

#### Suppléant :

#### \* Cabinet ROUER BERNARD BRETOUT

133 bis rue de l'université 75007 PARIS  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2009 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2014, mandat renouvelable en Juin 2015.

## EXPERT IMMOBILIER

#### FONCIER EXPERTISE

4 quai de Bercy 94224 CHARENTON Cedex  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2016, mandat renouvelable en 2017.

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

## **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 et de vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

### **PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **a) Entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions. Nous avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

#### 1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de vente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

#### 2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

#### 3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire, qui aura comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de la SCPI et de la décision de gestion ;

- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

#### **b) Perspectives et évolution de la société**

L'année 2013 a été comme 2012, une année de collecte nette de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette identique à 2012. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 11 % passant de près de 27 milliards d'euros fin 2012 à près de 30 milliards d'euros fin 2013.

Dans un environnement mouvant, compte tenu de la conjoncture économique, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une année 2013 mitigée. Néanmoins, le secteur se situe dans la moyenne historique et reste stable par rapport à 2012. Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises les entreprises en recherche d'économie réduisent leur besoin en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 94,80 % sur l'exercice 2013.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Comme nous l'avons évoqué à différentes reprises, nous avons maintenu le dividende distribué en 2013 au même niveau que celui de 2011 et 2012, soit 14,10 euros par part avec un résultat distribuable en 2013 de 14,53 euros, d'où une amélioration du report à nouveau par part.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 257,22 € en 2009 à 262,58 € en 2013 soit + 2,08 % sur 5 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,37 % (dividende 2013 : 14,10 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2013 : 262,58 €).

Grâce à l'investissement réalisé en janvier 2014, et à nos objectifs d'arbitrages de certains actifs, la Société de Gestion veillera par son action commerciale et la remise en état des locaux à la location en cette période où les conditions de marché s'annoncent tendues ; à créer les conditions d'occupation permettant de maintenir à minima l'assiette des loyers quittancés et d'optimiser encore les résultats de votre SCPI en 2014.

## MARCHE DES PARTS

### I. SITUATION DU CAPITAL

La société PIERREVENUS a été constituée le 28 octobre 1988 sous forme de SCI, dans une optique de placement patrimonial par des particuliers, qui ont jugé souhaitable de l'élargir en l'ouvrant au public. La transformation de SCI en SCPI s'est effectuée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 1989. La gestion de la SCPI a été assurée par la SERCC (Société de Gestion de Capitaux Collectés).

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2008.

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 12.201.257,09 € (80.035.000 F) divisé en 80.035 parts de 152,45 € (1.000 F) de nominal.

Les parts souscrites par les fondateurs entre le 03/10/1988 et le 30/12/1988 au prix de 190,58 € (1.250 F) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Les associés réunis en assemblée générale mixte du 30 mai 2006 ont décidé de porter le capital plafond à 122.400.000 € soit 800.000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2013 est de 74.383.398 euros. Il est divisé en 486.166 parts de 153 € de nominal souscrites par 165 associés.

	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital souscrit	74 383 398,00 €	153,00 €
Nombre de parts	486 166	-
Nombre d'associés	165	-
Bénéfice (1)	6.993.412,39 €	14,53 €
Valeur de réalisation	111.194.501,57 €	228,72 €
Valeur de reconstitution	130.136.597,08 €	267,68 €
Valeur vénale / expertise	106.226.842,00 €	218,50 €
Prix des souscriptions inférieures à 100.000 €	-	262,58 €
Prix des souscriptions supérieures à 100.000 €	-	245,00 €
Prix moyen pondéré des souscriptions inférieures à 100.000 €		262,58 €
Prix moyen pondéré des souscriptions supérieures à 100.000 €		244,41 €
Prix de retrait	-	245,00 €
Valeur ISF pour 2013	-	245,00 €
Distribution 2013 (1)	6.788.878,95 €	14,10 €

(1) Base de 481.394 parts en jouissance sur toute l'année  
Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

### II. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

#### 1. La cession ou le retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI PIERREVENUS étant une société à capital variable, tout associé à le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec avis de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux), de la copie de votre (vos) carte d'identité.

Un droit fixe de 15,24 € TTC est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour de l'envoi du chèque ou du virement à l'intérieur de l'augmentation du capital lorsqu'elles ont été compensées.

Conformément à l'article 13 § 1 des statuts :

- s'il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- du 01/04/2012 au 01/04/2013 prix de souscription en vigueur de 260,44 € diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,44 €, soit une valeur de retrait de **243,00 € par part**.

- du 02/04/2013 au 31/12/2013 prix de souscription en vigueur de 262,58 € diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,58 €, soit une valeur de retrait de **245,00 € par part**.

- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution de la valeur de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

## 2. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

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

### **III. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

Au cours de l'exercice 2013, deux prix de souscription ont été enregistrés :

#### a) du 1<sup>er</sup> Janvier au 1<sup>er</sup> Avril 2013

- Souscription inférieure à 100.000 euros, 260,44 euros par part
- Souscription supérieure à 100.000 euros, 243 euros par part

#### b) du 2 avril au 31 Décembre 2013

- Souscription inférieure à 100.000 euros, 262,58 euros par part
- Souscription supérieure à 100.000 euros, 245 euros par part

### **IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2013**

Au cours de l'exercice 2013, il a été enregistré la souscription de 15.644 parts au nominal de 153 euros et le retrait de 6.601 part.

**Par conséquent, le capital social a été augmenté de 9 043 parts au nominal de 153 euros, soit 1 383 579 euros.**

Au 31 Décembre 2013, il n'y a aucune demande de part en retrait non satisfaite.

## **PATRIMOINE**

### **I. ESTIMATION DU PATRIMOINE**

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'assemblée générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI PIERREVENUS se compose au **31 décembre 2013 de 60 actifs immobiliers représentant une surface totale de 43 560,97 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 88 235 480,80 euros** (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

**FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2013 à 106 226 842 euros hors droits.**

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2013, la valeur du patrimoine de la société ressort à **106.226.842 € en 2013**, contre 105.600.200 € en 2012, faisant ainsi apparaître une augmentation de 0,59 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

***La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.***

## **II. GESTION DU PATRIMOINE**

### **A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

#### **a - Acquisition**

Lors de l'exercice 2013, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

##### 1) Promesse signée

La SCPI PIERREVENUS a signé en date du 22 novembre 2013, une promesse pour l'acquisition suivante :

- un immeuble de bureaux en toute propriété d'une surface de 1.476 m<sup>2</sup> situés 64 rue Louise Michel à LEVALLOIS PERRET (92) pour un montant de 7.500.000 € HD avec un loyer annuel de 512.520 €.

#### **b - Cessions**

Lors de l'exercice 2013, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

### **B./ GESTION LOCATIVE**

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2013 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 94,80 % ; stable par rapport à l'exercice 2012.

Le montant des loyers facturés en 2013, ressort quant à lui à 8.306.108,26 € contre 8.073.704,70 € en 2012, en augmentation de 2,88 % du à l'impact des loyers de l'acquisition réalisée en 2012 pour un montant de 200.083 euros.

La relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux ont eu un impact positif, il s'agit des immeubles situés :

- n° 18 : MELUN (77) 15 avenue de la Libération avec un impact positif de 66.528 € en 2013.
- n° 64 : LEVALLOIS PERRET (92) 55 rue Raspail avec un impact positif de 35.495 € en 2013.
- n° 37 : PARIS (75) 4 rue Castellane avec un impact positif de 28.356 € en 2013.
- n° 13 : CRETEIL (94) 117 rue Auguste Perret avec un impact positif de 25.980 € en 2013.

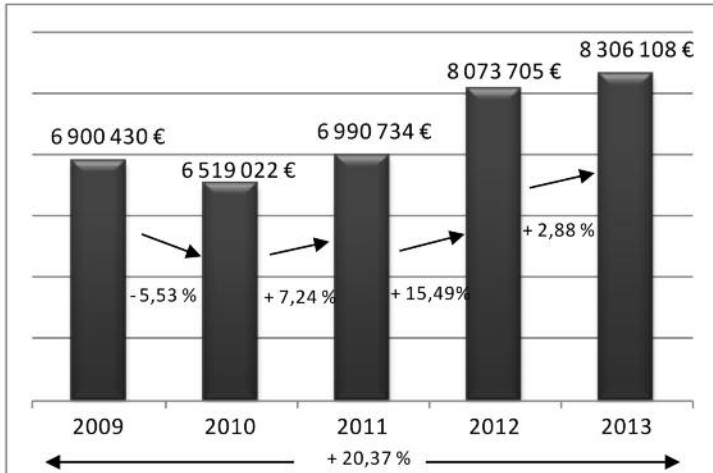
En contrepartie, certains lots vacants ou renégociation à la baisse des baux ont eu un impact négatif, il s'agit des immeubles situés :

- n° 44 : MONTPELLIER (34) Le Parc Club du Millénaire avec un impact négatif de 94.508 € en 2013.
- n° 49 : LE MANS (72) Tour Emeraude avec un impact négatif de 88.323 € en 2013.
- n° 42 : VANDOEUVRE LES NANCY (54) L'Escurial avec un impact négatif de 47.576 € sur 2013.
- n° 41 : VERSAILLES (78) 16 rue de la Paroisse avec un impact négatif de 42.691 € en 2013.

### Évolution annuelle des loyers

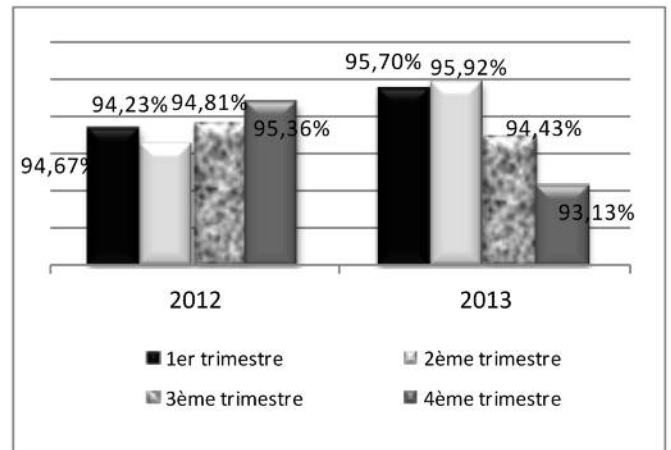
	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques 100 %	7.183.165 €	7.007.990 €	7.275.465 €	8 518 614 €	8 761 719 €
Loyers quittancés	6.900.430 €	6.519.022 €	6.990.734 €	8 073 705 €	8 306 108 €

- Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

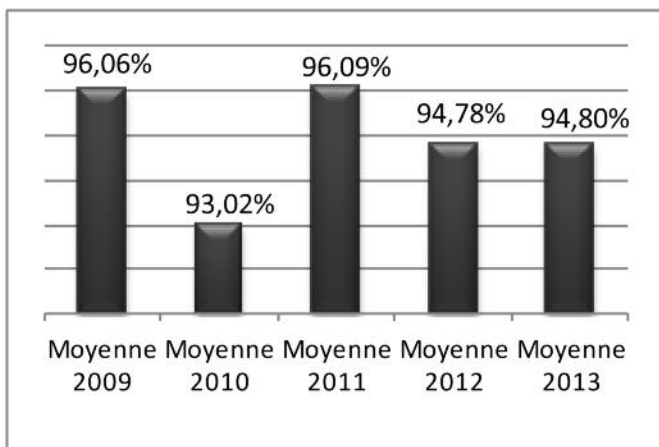
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2012	94,67 %	94,23 %	94,81 %	95,36 %
2013	95,70 %	95,92 %	94,43 %	93,13 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 5.605,50 m<sup>2</sup> sur un total de 43.560,97 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Evolution 2012/2013
96,06 %	93,02 %	96,09 %	94,78 %	94,80 %	+ 0,02



**C.I ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS**

Locaux vacants au 31 décembre 2012						Relocations en 2013					
N° Im.	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
18	Avenue de la Libération à MELUN	Mr Le Trésorier	31/10/11	506	89 104	Sogeti High Tech	08/01/13	506	79 515	- 10,76 %	1 546
39	1 allée du Moulin Berger à ECULLY	Kassiopee	01/03/12	32	3 840						3 680
41	16 rue de la Paroisse à VERSAILLES	Game France	01/10/12	90	47 000	ACPDJ	01/11/13	90	45 600	- 2,98 %	46 650
42	L'Escurial à VANDOEUVRE LES NANCY	Vacant	01/01/08	270	20 250						20 250
		Extelia	01/01/09	180	10 200						10 200
		Ajilon Sales et Marketing	01/01/11	64	4 800	Sporadict	01/07/13	64	5 000	+ 4,17 %	3 650
		Seba AI Agence de Nancy	01/04/12	225	16 875						16 875
44	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Meeting One	15/01/08	130	14 950	Kario	01/12/13	130	13 000	- 13,04 %	13 387
46	5 rue de l'ancienne Mairie à CLICHY	Doceo Editions	31/03/12	130	26 000						25 350
		Ulteam	01/04/12	104	20 800	Business Management Fiduciaire	16/09/13	104	19 700	- 5,29 %	16 984
47	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Veolia eau C/O GIE SUD	01/07/12	568	56 800	Nex Lexel	01/07/13	568	56 800	-	35 500
59	Esplanade Coligny à ORLEANS	Mme GIRARD	27/04/10	116	18 000						18 000
<b>TOTAL M²</b>				<b>2 415</b>		<b>Total m² reloués</b>		<b>1 462</b>			
<b>Locaux vacants au 31/12/13 (hors locaux vendu)</b>				<b>953</b>							

Locaux libérés au cours de l'année 2013						Relocations en 2013					
N° Im.	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
7	Lotissement Baichère à CARCASSONNE	La Halle	01/08/13	925	74 000						31 533
39	1 allée du Moulin Berger à ECULLY	Industrial Scientif Oldham	01/06/13	67	7 969	Evolv Consulting	03/06/13	67	6 700	- 15,92 %	1 516
		Power Graph	23/08/13	52	6 740	La Boutique du Bois	02/09/13	52	5 200	- 22,85 %	551
42	L'Escurial à VANDOEUVRE LES NANCY	La Poste	01/07/13	409	30 675						15 337
		Osiatis France	01/07/13	49	3 675						1 837
		Crawford France	01/07/13	21	1 575						787
		Solexperts France	01/04/13	108	8 100						5 108
43	Parc Club de l'Eraudière à NANTES	Eureka Formations	01/09/13	720	57 600						19 683
44	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Pole Emploi Languedoc	01/01/13	777	38 850						38 850
		Icade Arcoba	15/12/13	99	9 900						484
49	Tour Emeraude à LE MANS	Caisse d'Epargne des Pays de la Loire	01/09/13	1 484,50	163 295						56 556
63	77 rue du Faubourg Saint Antoine à PARIS	El Kasri Yassine	01/01/13	60	9 000						9 000
<b>TOTAL M²</b>				<b>4 771,50</b>		<b>Total m² reloués</b>		<b>119</b>			
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2013</b>				<b>4 652,50</b>							

## C./TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Au 31 décembre 2013, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.139.067,85 euros après dotation de 257.452,62 euros et reprise de 40.431,96 euros, au cours de l'exercice 2013.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 270.226,72 euros.

### Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2013 concernent les immeubles ci-après :

⇒ Avenue de la Libération à Melun (n°18)  
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs et réfection habillage cabines, rénovation locaux vacants  
Montant des travaux : 130 043 €

⇒ Immeuble Le Capitole à Lyon (n°22)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété (participation à la pose de garde corps au niveau de la terrasse)  
Montant des travaux : 1 039 €

⇒ 32 rue de Sevigné à Paris (n°29)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété, ravalement de façade  
Montant des travaux : 16 052 €

⇒ 1 allée du Moulin Berger à Ecully (n°39)  
Nature des travaux : Travaux de mise aux normes électrique  
Montant des travaux : 6 737 €

⇒ Le Millénaire à Montpellier (n°44)  
Nature des travaux : Etudes techniques suite à problème de structure du bâtiment 7, reprise ponctuelle toiture bâtiment 1 et solde travaux climatisation bâtiment 1.  
Montant des travaux : 27 749 €

⇒ Le Millénaire Bât 3/5 à Montpellier (n°47)  
Nature des travaux : Réfection locaux vacants et climatisation du bâtiment 3, réfection climatisation et VMC au bâtiment 5  
Montant des travaux : 183 629 €

⇒ Tour Lilleurope/Axe Europe/Atrium à Lille (n°51)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété façade  
Montant des travaux : 6 526 €

\* Les montants ci-dessus incluent les charges et les grosses réparations.

### Au cours de l'année 2014 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ Forum Picardie à Le Fayet (n°1)  
Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture  
Montant des travaux : 25 000 €

⇒ Zac de la Condamine à St Jean de Vedas (n°3)  
Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture  
Montant des travaux : 25 000 €

⇒ 85 rue des trois Fontanot à Nanterre (n°20)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 30 000 €

⇒ Immeuble Le Capitole à Lyon (n°22)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 61 rue des Saints Pères à Paris 6<sup>ème</sup> (n°34)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 2 000 €

⇒ 1 allée du Moulin Berger à Ecully (n°39)  
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et pose compteur EDF  
Montant des travaux : 100 000 €

⇒ Parc Club de L'Eraudière à Nantes (n°43)  
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, garde corps toiture et réfection étanchéité toiture  
Montant des travaux : 320 000 €

⇒ Parc Club du Millénaire à Montpellier (n°44)  
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, rénovation toiture et remplacement compresseurs  
Montant des travaux : 363 000 €

⇒ 5 rue de l'Ancienne Mairie à Clichy (n°46)  
Nature des travaux : Réfection détecteur incendie  
Montant des travaux : 15 000 €

⇒ Tour Emeraude au Mans (n°49)  
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants  
Montant des travaux : 5 000 €

⇒ Tour Lilleurope/Axe Europe/Atrium à Lille (n°51)  
Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 50 000 €

⇒ 55 rue Raspail à Levallois Perret (n°64)  
Nature des travaux : Réfection SSI immeuble  
Montant des travaux : 120 000 €

⇒ 64 rue Louise Michel à Levallois Perret (n°66)  
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs  
Montant des travaux : 30 000 €

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

« Le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres pris parmi les associés ».

Les membres du Conseil de Surveillance élus pour 6 ans le seront pour 3 ans conformément à l'article R 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier « la durée maximale des représentants au conseil de surveillance est limitée à 3 ans ».

Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 membres :

- 6 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2010.
- 1 membre élu lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2013.

Conformément à la nouvelle réglementation, le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016.

## **MODIFICATION DES STATUTS**

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentées dans le chapitre « Perspective et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc.

## **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignnant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- informations diverses sur la SCPI

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

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

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### **I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers**

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

#### a) Revenu Foncier

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

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

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

#### **Revenu Foncier 2013**

Revenu Brut	8.315.604 €
Charges déductibles	1.102.762 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	7.212.842 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>14,98 €</b>

#### b) Produits financiers

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

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### **Revenu Financier 2013**

Revenu	27.471,88 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,057 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,048 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,0346 €

### **I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France**

#### a) Revenus Fonciers

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

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

#### b) Produits Financiers

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

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC**

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

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6.993.412 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosse réparation)	+ 257.453 €
Déduction (reprise de provision pour grosse réparation de 40.332 € et prélèvement sur la prime d'émission de 4.028 €)	- 44.459 €
Résultat fiscal	7.206.406 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>14,97 €</b>

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 29.574,10 euros de produits financiers en 2013 contre 21 383,81 euros en 2012.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie s'établit à 8.020.869,19 euros, avant la distribution du solde de dividendes 2013, qui s'élève à 1.820.565,00 euros.

Elle ne tient pas compte du solde de l'acquisition prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 située 64 rue Louise Michel à LEVALLOIS PERRET (92) pour un montant de 7.500.000 euros HD.

### Recours à l'emprunt :

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 18 juin 2013 à emprunter à hauteur de 7.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2013 ; et ne le sera pas pour l'acquisition en cours à Levallois Perret.

Néanmoins, compte tenu de la trésorerie tendue après l'acquisition en cours, ce crédit destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements pourra être utilisé au cours de l'exercice 2014.

Nous allons lors de la présente Assemblée Générale vous proposer de renouveler cette autorisation.

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à **6.993.412,39 euros** soit 14,53 euros par part pour 481.394 parts en jouissance sur toute l'année contre **6 618 690,02 euros** pour l'exercice 2012.

Le revenu distribué pour l'exercice 2013 est de 14,10 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

### **REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI PIERREVENUS DU 01/01/2013 AU 31/12/2013**

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	6 993 412,39 €
Report à nouveau	740 916,78 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 734 329,17 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 <sup>er</sup> trimestre 2013 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>477 123 parts</b>	1 646 074,35 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2013 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>481 484 parts</b>	1 661 119,80 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>481 484 parts</b>	1 661 119,80 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2013 3,75 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,25 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>485 484 parts</b>	1 820 565,00 €
<b>Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale</b>	<b>6 788 878,95 €</b>
Report à nouveau après affectation	945 450,22 €

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 14,10 euros par part en 2013 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Par ailleurs, le résultat 2013 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 204.533,44 euros et portera ce dernier à 945 450,22 euros, soit 1,945 euros par part sur une base de 486.166 parts au 31 décembre 2013.

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS		
1	<b>Forum Picardie</b> <b>02100 LE FAYET</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	323 588 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	6 250 €	Loyers facturés	60 461,92	63 318,59			
			Prix total	329 839 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	17.01.1989	Surface des locaux	500 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	725 000 €	Expertise HD 2013	725 000 €
2	<b>Centre Commercial Givors II Vallées</b> <b>69700 GIVORS</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	984 821 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	17 532 €	Loyers facturés	160 000,00	183 675,00			
			Prix total	1 002 352 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	13.03.1989	Surface des locaux	1 380 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	2 020 000 €	Expertise HD 2013	2 130 000 €
3	<b>Saint Jean de Vedas</b> <b>34000 MONTPELLIER</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	657 055 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	118 084,55	122 184,34			
			Prix total	657 055 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	15.03.1989	Surface des locaux	867 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 250 000 €	Expertise HD 2013	1 250 000 €
5	<b>Forum le Poinçonnet</b> <b>36330 LE POINCONNET</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	924 847 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	157 015,72	165 210,66			
			Prix total	924 847 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	31.03.1989	Surface des locaux	1 300 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 700 000 €	Expertise HD 2013	1 800 000 €
6	<b>ZA Coignières</b> <b>78310 MAUREPAS</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	393 410 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	7 622 €	Loyers facturés	50 714,13	51 510,00			
			Prix total	401 033 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	27.06.1989	Surface des locaux	500 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	600 000 €	Expertise HD 2013	610 000 €
7	<b>Lotissement Baichère</b> <b>11000 CARCASSONNE</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	1 280 572 €	Taux d'occupation	100,00%	81,46%			
			Droits et taxes	24 849 €	Loyers facturés	149 353,27	138 545,37			
			Prix total	1 305 421 €	Manque à gagner	0,00	31 532,95			
			Date d'acquisition	27.07.1989	Surface des locaux	1 858 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 580 000 €	Expertise HD 2013	1 300 000 €
8	<b>15 Quai de Versailles</b> <b>44000 NANTES</b>	Locaux commerciaux bureaux	Acquisition HD HT et Commission	1 068 041 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	105 741,96	108 400,61			
			Prix total	1 068 041 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	28.09.1989	Surface des locaux	558 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 100 000 €	Expertise HD 2013	1 120 000 €
9	<b>Zone de la Carbonnière</b> <b>76360 BARENTIN</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	544 243 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	72 866,34	75 396,18			
			Prix total	544 243 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	02.10.1989	Surface des locaux	750 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	890 000 €	Expertise HD 2013	950 000 €
10	<b>ZAC Petit Noyer</b> <b>77340 PONTAULT COMBAULT</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	1 325 218 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	157 425,44	140 042,74			
			Prix total	1 325 218 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	05.10.1989	Surface des locaux	1 217 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 750 000 €	Expertise HD 2013	1 750 000 €
11	<b>"Le Melies" 259, rue Paris</b> <b>93100 MONTREUIL</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	1 095 479 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	84 126,64	87 211,34			
			Prix total	1 095 479 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	29.03.1990	Surface des locaux	484 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	960 000 €	Expertise HD 2013	990 000 €
12	<b>6 rue de Bezons</b> <b>92400 COURBEVOIE</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	457 347 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Droits et taxes	9 757 €	Loyers facturés	41 868,38	43 490,32			
			Prix total	467 104 €	Manque à gagner	0,00	0,00			
			Date d'acquisition	26.04.1990	Surface des locaux	111 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	580 000 €	Expertise HD 2013	580 000 €

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
13	<b>117 rue Auguste Perret</b> <b>94000 CRETEIL</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	726 699 €	Taux d'occupation	58,66%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	35 504,18	61 484,69	
			Prix total	726 699 €	Manque à gagner	25 022,82	0,00	
			Expertise HD 2012	640 000 €				
			Expertise HD 2013	660 000 €	Loyers facturables	60 527,00	61 484,69	
Date d'acquisition	18.05.1990	Surface des locaux	508 m <sup>2</sup>					
14	<b>137 rue Paul Hochart</b> <b>94240 L'HAY LES ROSES</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	3 048 980 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	104 504 €	Loyers facturés	339 704,28	355 271,40	
			Prix total	3 153 484 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	3 250 000 €				
			Expertise HD 2013	3 250 000 €	Loyers facturables	339 704,28	355 271,40	
Date d'acquisition	30.10.1990	Surface des locaux	1 638 m <sup>2</sup>					
18	<b>Avenue de la Libération</b> <b>77000 MELUN</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	5 629 485 €	Taux d'occupation	83,98%	98,83%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	493 869,91	560 397,51	
			Prix total	5 629 485 €	Manque à gagner	94 189,00	6 631,12	
			Expertise HD 2012	5 360 000 €				
			Expertise HD 2013	5 300 000 €	Loyers facturables	588 058,91	567 028,63	
Date d'acquisition	04.03.1991	Surface des locaux	3 036 m <sup>2</sup>					
19	<b>27 rue Bonnenfant</b> <b>78100 ST GERMAIN EN LAYE</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	208 805 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	45 811 €	Loyers facturés	31 488,27	32 642,87	
			Prix total	254 616 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	400 000 €				
			Expertise HD 2013	440 000 €	Loyers facturables	31 488,27	32 642,87	
Date d'acquisition	17.01.1992	Surface des locaux	137 m <sup>2</sup>					
20	<b>Rue des Fontanots</b> <b>92000 NANTERRE</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	1 654 501 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	120 860,70	124 188,53	
			Prix total	1 654 501 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	1 450 000 €				
			Expertise HD 2013	1 470 000 €	Loyers facturables	120 860,70	124 188,53	
Date d'acquisition	30.06.1992	Surface des locaux	410 m <sup>2</sup>					
21	<b>13 Quai Augagneur</b> <b>69000 LYON</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	369 345 €	Taux d'occupation	100,00%	84,31%	
			Droits et taxes	76 225 €	Loyers facturés	30 830,76	26 857,09	
			Prix total	445 569 €	Manque à gagner	0,00	4 999,57	
			Expertise HD 2012	430 000 €				
			Expertise HD 2013	440 000 €	Loyers facturables	30 830,76	31 856,66	
Date d'acquisition	21.07.1992	Surface des locaux	151 m <sup>2</sup>					
23/ 22	<b>Immeuble LE CAPITOLE</b> <b>69000 LYON</b>	Parkings	Acquisition HD HT et Commission	1 125 243 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Bureaux	Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	83 098,22	91 118,17	
		Prix total	1 125 243 €	Manque à gagner	0,00	0,99		
		Expertise HD 2012	1 100 000 €					
		Expertise HD 2013	1 120 000 €	Loyers facturables	83 098,22	91 119,16		
Date d'acquisition	31.07.1992	Surface des locaux	647 m <sup>2</sup>					
24	<b>16/18 rue du Général Leclerc</b> <b>78100 LOUVECIENNES</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	243 918 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	35 172,16	35 757,82	
			Prix total	243 918 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	410 000 €				
			Expertise HD 2013	410 000 €	Loyers facturables	35 172,16	35 757,82	
Date d'acquisition	03.06.1993	Surface des locaux	97 m <sup>2</sup>					
25	<b>56 rue Oberkampf</b> <b>75011 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	222 283 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	47 717 €	Loyers facturés	40 448,67	41 575,97	
			Prix total	270 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	480 000 €				
			Expertise HD 2013	480 000 €	Loyers facturables	40 448,67	41 575,97	
Date d'acquisition	30.09.1993	Surface des locaux	47 m <sup>2</sup>					
26	<b>73 bis Bld de la République</b> <b>92250 La GARENNE COLOMBES</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	357 569 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	8 308 €	Loyers facturés	51 533,24	53 894,76	
			Prix total	365 878 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	620 000 €				
			Expertise HD 2013	650 000 €	Loyers facturables	51 533,24	53 894,76	
Date d'acquisition	17.11.1993	Surface des locaux	136 m <sup>2</sup>					
27	<b>25 rue Madeleine Michéris</b> <b>92000 NEUILLY</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	1 587 345 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	32 426 €	Loyers facturés	171 722,24	171 722,24	
			Prix total	1 619 771 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	2 550 000 €				
			Expertise HD 2013	2 550 000 €	Loyers facturables	171 722,24	171 722,24	
Date d'acquisition	29.12.1994	Surface des locaux	210 m <sup>2</sup>					

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS	
28	<b>82 rue Thiers</b> <b>92100 BOULOGNE</b>	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	1 676 939 €	Taux d'occupation	92,08%	96,17%	
			Droits et taxes	32 919 €	Loyers facturés	130 549,66	140 904,06	
			Prix total	1 709 858 €	Manque à gagner	11 230,00	5 615,00	
			Date d'acquisition	31.05.1995	Surface des locaux	486 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 800 000 €
					Expertise HD 2013	1 800 000 €	Loyers facturables	141 779,66
29	<b>32 rue de Sevigné</b> <b>75004 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	547 292 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	129 685 €	Loyers facturés	96 936,92	101 379,12	
			Prix total	676 977 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	28.07.1995	Surface des locaux	98 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 650 000 €
					Expertise HD 2013	1 800 000 €	Loyers facturables	96 936,92
30	<b>34 rue Saint Jean</b> <b>54000 NANCY</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	800 357 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	180 104 €	Loyers facturés	162 873,56	166 986,30	
			Prix total	980 461 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	29.12.1995	Surface des locaux	147 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	1 800 000 €
					Expertise HD 2013	1 870 000 €	Loyers facturables	162 873,56
31	<b>31 rue Saint Placide</b> <b>75006 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	824 819 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	195 440 €	Loyers facturés	123 779,66	127 917,36	
			Prix total	1 020 258 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	25.10.1996	Surface des locaux	125 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	2 100 000 €
					Expertise HD 2013	2 200 000 €	Loyers facturables	123 779,66
32	<b>719 Place Denfert Rochereau</b> <b>75014 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	320 143 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	65 096 €	Loyers facturés	52 997,28	55 425,92	
			Prix total	385 239 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	01.10.1997	Surface des locaux	100,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	860 000 €
					Expertise HD 2013	920 000 €	Loyers facturables	52 997,28
33	<b>125/127 rue de St Ouen / rue Kellner</b> <b>75017 PARIS</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	2 012 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	80 556 €	Loyers facturés	374 469,71	380 064,66	
			Prix total	2 092 883 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	09.04.1998	Surface des locaux	1 483 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	5 300 000 €
					Expertise HD 2013	5 500 000 €	Loyers facturables	374 469,71
34	<b>61 rue des Saints Pères</b> <b>75006 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	1 074 766 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	103 830 €	Loyers facturés	201 764,64	207 387,75	
			Prix total	1 178 595 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	16.06.1999	Surface des locaux	85 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	3 000 000 €
					Expertise HD 2013	3 000 000 €	Loyers facturables	201 764,64
35	<b>7 rue Lobineau</b> <b>75006 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	388 165 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	44 515 €	Loyers facturés	51 712,33	53 440,98	
			Prix total	432 680 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	22.06.1999	Surface des locaux	56 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	850 000 €
					Expertise HD 2013	870 000 €	Loyers facturables	51 712,33
36	<b>42/42 bis rue de Bourgogne</b> <b>75007 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	284 750 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	22 489 €	Loyers facturés	44 564,57	45 887,12	
			Prix total	307 239 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	30.06.1999	Surface des locaux	81 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	645 000 €
					Expertise HD 2013	690 000 €	Loyers facturables	44 564,57
37	<b>4 rue de Castellane</b> <b>75008 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	731 755 €	Taux d'occupation	26,19%	100,00%	
			Droits et taxes	15 363 €	Loyers facturés	11 785,71	40 142,04	
			Prix total	747 118 €	Manque à gagner	33 214,29	0,00	
			Date d'acquisition	22.12.1999	Surface Carrez	218 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	850 000 €
					Expertise HD 2013	850 000 €	Loyers facturables	45 000,00
38	<b>12 avenue de Wagram</b> <b>75008 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	518 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	47 755 €	Loyers facturés	44 998,44	45 369,90	
			Prix total	566 081 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition	01.03.2000	Surface des locaux	54 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2012	715 000 €
					Expertise HD 2013	750 000 €	Loyers facturables	44 998,44

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS**

<b>IMMEUBLES</b>		<b>NATURE</b>	<b>VALEURS</b>		<b>Taux d'occupation</b>	<b>Moyenne 2012</b>	<b>Moyenne 2013</b>	<b>OBSERVATIONS</b>
39	<i>1 allée du Moulin Berger</i> <b>69130 ECULLY</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	556 439 €	Taux d'occupation	96,29%	93,54%	
			et Commission					
			Droits et taxes	34 219 €				
			Prix total	590 658 €				
			Loyers facturés	83 166,80				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	3 207,00	5 746,89			
	06.10.2000		671 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	86 373,80	89 026,74		
			Expertise HD 2012	930 000 €				
			Expertise HD 2013	850 000 €				
40	<i>20 rue Jean Jaurès</i> <b>92300 LEVALLOIS PERRET</b>	Boutiques	Acquisition HD HT	1 484 472 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	90 005 €				
			Prix total	1 574 477 €				
			Loyers facturés	215 070,55				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	0,00	0,00			
	11.09.2001		450 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	215 070,55	223 563,39		
			Expertise HD 2012	2 900 000 €				
			Expertise HD 2013	2 900 000 €				
41	<i>8 rue de la Paroisse</i> <b>78000 VERSAILLES</b>	Boutiques	Acquisition HD HT	486 000 €	Taux d'occupation	78,40%	0,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	29 648 €				
			Prix total	515 648 €				
			Loyers facturés	42 649,56				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	11 750,00	46 650,00			
	19.06.2003		90 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	54 399,56	46 650,00		
			Expertise HD 2012	620 000 €				
			Expertise HD 2013	680 000 €				
42	<i>l'Escurial</i> <b>54500 VANDOEUVRE LES NANCY</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 904 000 €	Taux d'occupation	84,57%	77,48%	
			et Commission					
			Droits et taxes	115 249 €				
			Prix total	2 019 249 €				
			Loyers facturés	302 369,44				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	55 166,25	74 046,22			
	27.04.2004		3 539 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	357 535,69	328 839,34		
			Expertise HD 2012	2 770 000 €				
			Expertise HD 2013	2 550 000 €				
43	<i>L'Eraudière</i> <b>44000 NANTES</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 937 450 €	Taux d'occupation	96,24%	92,54%	
			et Commission					
			Droits et taxes	110 841 €				
			Prix total	2 048 291 €				
			Loyers facturés	262 069,60				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	10 250,00	20 707,60			
	27.04.2004		2 455 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	272 319,60	277 397,24		
			Expertise HD 2012	2 400 000 €				
			Expertise HD 2013	2 400 000 €				
44	<b>LE MILLENAIRE</b> <b>34000 MONTPELLIER</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	2 061 000 €	Taux d'occupation	93,52%	75,88%	
			et Commission					
			Droits et taxes	122 552 €				
			Prix total	2 183 552 €				
			Loyers facturés	260 398,21				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	18 048,03	52 721,63			
	27.04.2004		2 311 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	278 446,24	218 611,52		
			Expertise HD 2012	2 500 000 €				
			Expertise HD 2013	2 400 000 €				
46	<i>5 rue de l'Ancienne Mairie</i> <b>92110 CLICHY</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	3 800 000 €	Taux d'occupation	80,10%	85,85%	
			et Commission					
			Droits et taxes	235 600 €				
			Prix total	4 035 600 €				
			Loyers facturés	236 329,06				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	58 711,21	42 334,50			
	31.01.2006		1 464 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	295 040,27	299 283,61		
			Expertise HD 2012	3 200 000 €				
			Expertise HD 2013	3 300 000 €				
47	<b>LE MILLENAIRE BAT 3/5</b> <b>34000 MONTPELLIER</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 750 000 €	Taux d'occupation	76,42%	80,46%	
			et Commission					
			Droits et taxes	89 541 €				
			Prix total	1 839 541 €				
			Loyers facturés	140 150,32				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	43 235,50	35 500,00			
	28.03.2006		1 667 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	183 385,82	181 675,91		
			Expertise HD 2012	1 650 000 €				
			Expertise HD 2013	1 770 000 €				
45	<b>INDIVISION RONCQ 59223</b> <b>33,34%</b>	Locaux industriels	Acquisition HD HT	1 217 400 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	24 000 €				
			Prix total	1 241 400 €				
			Loyers facturés	85 048,20				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	0,00	0,00			
	16.06.2005		1 900 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	85 048,20	87 455,22		
			Expertise HD 2012	1 000 200 €				
			Expertise HD 2013	876 842 €				
48	<i>20 bis rue Boissière</i> <b>75016 PARIS</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	3 458 000 €	Taux d'occupation	89,46%	89,79%	
			et Commission					
			Droits et taxes	14 125 €				
			Prix total	3 472 125 €				
			Loyers facturés	181 556,61				
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Manque à gagner	21 386,52	21 386,52			
	01.10.2007		447 m <sup>2</sup>	Loyers facturables	202 943,13	209 403,06		
			Expertise HD 2012	3 130 000 €				
			Expertise HD 2013	3 200 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS	
49	<b>TOUR EMERAUDE</b> 72000 LE MANS	Bureaux 25 parkings	Acquisition HD HT	3 097 585 €	Taux d'occupation	100,00%	78,34%		
			et Commission						
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	292 824,43	204 501,24		
			Prix total	3 097 585 €	Manque à gagner	0,00	56 556,22		
			Expertise HD 2012	2 200 000 €	Loyers facturables	292 824,43	261 057,46		
Date d'acquisition	28.11.2007	Surface des locaux	1 478 m <sup>2</sup>						
Date d'acquisition	27.12.2008	Réserves	115 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 700 000 €				
50	<b>14 avenue de l'Opéra</b> 75001 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	1 645 000 €	Taux d'occupation	96,05%	100,00%		
			Commission	82 250 €					
			Droits et taxes	103 000 €	Loyers facturés	82 366,22	85 371,97		
			Prix total	1 830 250 €	Manque à gagner	3 391,67	0,00		
			Expertise HD 2012	1 500 000 €	Loyers facturables	85 757,89	85 371,97		
Date d'acquisition	04.02.2008	Surface des locaux	193 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 500 000 €				
51	<b>Tour Lilleurope/Axe Europe/Atrium</b> 59000 LILLE	Bureaux Parkings	Acquisition HD HT	1 500 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			et Commission	75 000 €					
			Droits et taxes	94 277 €	Loyers facturés	155 041,47	161 114,77		
			Prix total	1 669 277 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	1 750 000 €	Loyers facturables	155 041,47	161 114,77		
Date d'acquisition	18.02.2008	Surface des locaux	1 100 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 820 000 €				
54	<b>Quai Panhard Levassor</b> 75013 PARIS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	798 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	23 940 €					
			Droits et taxes	19 500 €	Loyers facturés	59 302,12	61 558,39		
			Prix total	841 440 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	830 000 €	Loyers facturables	59 302,12	61 558,39		
Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	130,24 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	900 000 €				
61	<b>"Les Terrasses de Sienne"</b> Avenue Pierre Brossolette 92120 MONTRouGE	Boutiques	Acquisition HD HT	1 659 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	49 770 €					
			Droits et taxes	37 000 €	Loyers facturés	151 265,83	156 980,12		
			Prix total	1 745 770 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	1 940 000 €	Loyers facturables	151 265,83	156 980,12		
Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	525,54 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 940 000 €				
60	<b>4 bis rue du 11 Novembre 1918</b> 69780 MIONS	Boutiques	Acquisition HD HT	169 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	5 070 €					
			Droits et taxes	6 500 €	Loyers facturés	16 290,26	17 027,52		
			Prix total	180 570 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	185 000 €	Loyers facturables	16 290,26	17 027,52		
Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	104,18 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	185 000 €				
57	<b>126 / 132 Av. de la Division Leclerc</b> 92160 ANTONY	Boutiques	Acquisition HD HT	470 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	14 100 €					
			Droits et taxes	12 800 €	Loyers facturés	32 055,22	27 669,78		
			Prix total	496 900 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	420 000 €	Loyers facturables	32 055,22	27 669,78		
Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	113 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	380 000 €				
55	<b>13 / 15 boulevard Sembat</b> 93210 SAINT DENIS	Boutiques	Acquisition HD HT	318 000 €	Taux d'occupation	65,41%	100,00%		
			Commissions	9 540 €					
			Droits et taxes	10 000 €	Loyers facturés	16 627,49	25 479,30		
			Prix total	337 540 €	Manque à gagner	8 792,31	0,00		
			Expertise HD 2012	300 000 €	Loyers facturables	25 419,80	25 479,30		
Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	90,40 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	300 000 €				
53	<b>44 rue de la République</b> 93230 ROMAINVILLE	Boutiques	Acquisition HD HT	250 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	7 500 €					
			Droits et taxes	18 000 €	Loyers facturés	22 736,16	23 246,17		
			Prix total	275 500 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	260 000 €	Loyers facturables	22 736,16	23 246,17		
Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	103 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	270 000 €				
52	<b>97 rue de Paris</b> 93260 LES LILAS	Boutiques	Acquisition HD HT	1 324 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	39 720 €					
			Droits et taxes	30 000 €	Loyers facturés	94 034,25	96 651,00		
			Prix total	1 393 720 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2012	1 400 000 €	Loyers facturables	94 034,25	96 651,00		
Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	208 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 400 000 €				

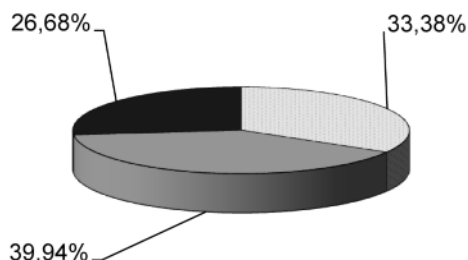
## PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
56	<i>103 / 105 avenue Jules Julien</i> <b>31000 TOULOUSE</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	548 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	16 440 €				
			Droits et taxes	14 200 €				
			Prix total	578 640 €				
			Expertise HD 2012	580 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 197 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	580 000 €	Loyers facturés	43 612,60	45 678,69		
22.12.2008				Manque à gagner	0,00	0,00		
				Loyers facturables	43 612,60	45 678,69		
58	<i>Ilôt de la Rape - La porte Bannier</i> <b>45000 ORLEANS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT	327 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	9 810 €				
			Droits et taxes	9 700 €				
			Prix total	346 510 €				
			Expertise HD 2012	330 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 122,28 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	300 000 €	Loyers facturés	30 575,48	31 585,82		
22.12.2008				Manque à gagner	0,00	0,00		
				Loyers facturables	30 575,48	31 585,82		
59	<i>Ilôt de la Rape - La porte Bannier</i> <b>45000 ORLEANS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT	302 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Commissions	9 060 €				
			Droits et taxes	9 000 €				
			Prix total	320 060 €				
			Expertise HD 2012	240 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 118,23 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	200 000 €	Loyers facturés	0,00	0,00		
22.12.2008				Manque à gagner	21 000,00	18 000,00		
				Loyers facturables	21 000,00	18 000,00		
62	<i>6 rue Arsène houssaye</i> <b>75008 PARIS</b>	Boutiques	Acquisition HD HT	2 400 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	72 000 €				
			Droits et taxes	146 575 €				
			Prix total	2 618 575 €				
			Expertise HD 2012	2 400 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 302 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	2 500 000 €	Loyers facturés	131 140,09	138 131,29		
17.02.2011				Manque à gagner	0,00	0,00		
				Loyers facturables	131 140,09	138 131,29		
63	<i>77 Faubourg Saint Antoine</i> <b>75011 PARIS</b>	Boutiques et Bureaux	Acquisition HD HT	5 350 000 €	Taux d'occupation	99,34%	97,14%	
			Commissions	160 500 €				
			Droits et taxes	323 394 €				
			Prix total	5 833 894 €				
			Expertise HD 2012	5 400 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 579,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	5 400 000 €	Loyers facturés	320 370,77	305 631,74		
04.07.2011				Manque à gagner	2 132,57	9 000,00		
				Loyers facturables	322 503,34	314 631,74		
64	<i>55 rue Raspail</i> <b>92300 LEVALLOIS PERRET</b>	Bureaux = 2 227 m <sup>2</sup> Local commercial = 732 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	10 250 000 €	Taux d'occupation	97,03%	97,15%	
			Commissions	250 000 €				
			Droits et taxes	620 286 €				
			Prix total	11 120 286 €				
			Expertise HD 2012	10 550 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 2 959,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	10 800 000 €	Loyers facturés	789 246,64	824 741,25		
12.10.2011				Manque à gagner	24 181,88	24 181,90		
				Loyers facturables	813 428,52	848 923,15		
65	<i>2, A et 4bis rue Lord Byron</i> <b>75008 PARIS</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	4 750 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	190 000 €				
			Droits et taxes	287 517 €				
			Prix total	5 227 517 €				
			Expertise HD 2012	4 800 000 €				
Date d'acquisition	Surface des locaux 654,10 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	4 900 000 €	Loyers facturés	139 083,86	339 166,43		
31.07.2012				Manque à gagner	0,00	0,00		
				Loyers facturables	139 083,86	339 166,43		
<b>TOTAL</b> <b>PIERREVENUS</b>	<b>60 actifs immobiliers</b>	<b>Surface des locaux</b> <b>43 560,97 m<sup>2</sup></b>	Prix revient HD HT	87 220 781 €	Taux d'occupation	94,78%	94,80%	
			Commissions	1 014 700 €				
			<b>Total immobilisé</b>	<b>88 235 481 €</b>				
			Droits et taxes	3 906 282 €				
			Prix total	92 141 763 €				
			Expertise HD 2012	105 600 200 €				
			A patrimoine égal :					
			valeur 2012	105 600 200 €				
			valeur 2013	106 226 842 €				
			<b>Expertise HD 2013</b>	<b>106 226 842 €</b>				
		Loyers facturés	8 073 704,70	8 306 108,26				
		Manque à gagner	444 909,05	455 611,11				
		(Franchise)						
		Loyers facturables	8 518 613,75	8 761 719,37				

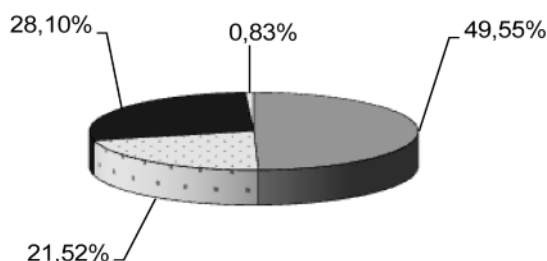
## ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### 1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DES VALEURS VENALES DES IMMEUBLES H.D

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Boutique	Locaux d'activité	Habitation	Totaux
Paris	11 750 000 € 11,06%	6 400 000 € 6,02%	17 310 000 € 16,30%			35 460 000 € 33,38%
Région Parisienne	25 670 000 € 24,16%	7 220 000 € 6,80%	9 540 000 € 8,98%			42 430 000 € 39,94%
Région Métropole	15 220 000 € 14,33%	9 245 000 € 8,70%	2 995 000 € 2,82%	876 842 € 0,83%		28 336 842 € 26,68%
<b>Totaux</b>	<b>52 640 000 €</b> <b>49,55%</b>	<b>22 865 000 €</b> <b>21,52%</b>	<b>29 845 000 €</b> <b>28,10%</b>	<b>876 842 €</b> <b>0,83%</b>		<b>106 226 842 €</b> <b>100,00%</b>



□ Paris   □ Région Parisienne   ■ Métropole Régionale



■ Bureaux   □ Locaux Commerciaux   ■ Boutiques   □ Locaux d'Activités

### 2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

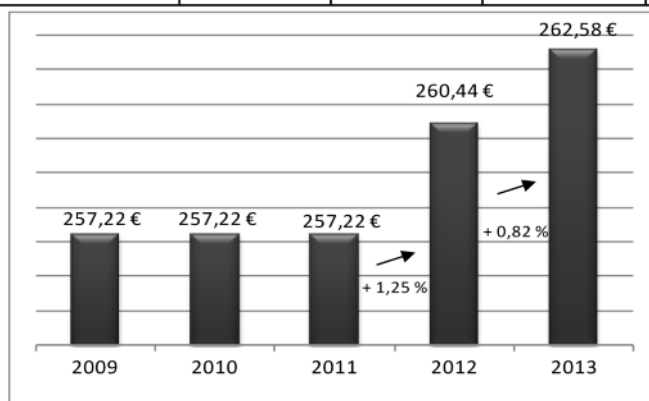
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2009	60 224 931,00 €	4 320 344,40	393 627	82		257,22 €
2010	63 923 706,00 €	5 821 493,04	417 802	91		257,22 €
2011	69 106 275,00 €	8 129 520,00	451 675	154		257,22 €
2012	72 999 819,00 €	6 180 348,00	477 123	166		260,44 €
2013	74 383 398,00 €	2 206 721,56	486 166	165		262,58 €

### 3- EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions (TTC)*
2009	20	0,01%	114	-	-
2010	5 374	1,29%	-	-	-
2011	1 054	0,23%	-	-	-
2012	0	-	-	-	-
2013	6 601	1,36%	-	-	-

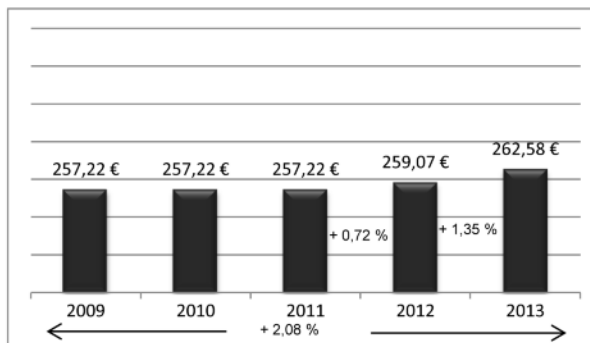
### 4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	257,22 € du 1er janvier au 31 décembre 2009	257,22 € du 1er janvier au 31 décembre 2010	257,22 € du 1er janvier au 31 décembre 2011	260,44 € depuis le 1er avril	262,58 € depuis le 2 avril
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur				257,22 € au 1er janvier	260,44 € au 1er janvier



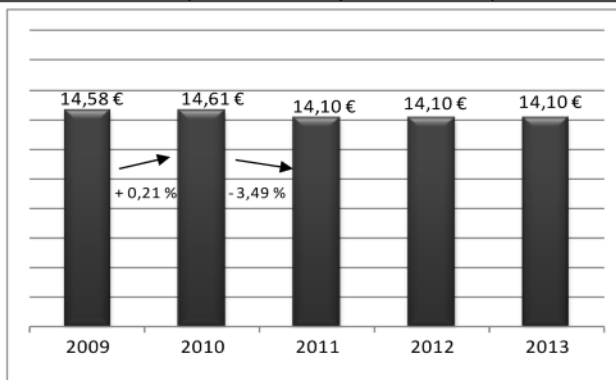
#### 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix moyen pondéré acquéreur pour les souscriptions inférieures à 100 000 euros	257,22 €	257,22 €	257,22 €	259,07 €	262,58 €



#### 6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année	14,58 €	14,61 €	14,10 €	14,10 €	14,10 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	5,67%	5,68%	5,48%	5,44%	5,37%



#### 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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

Sur 5 ans (2008/2013)	Sur 10 ans (2003/2013)	Sur 15 ans (1998/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
4,70%	8,91%	7,84%	5,99%

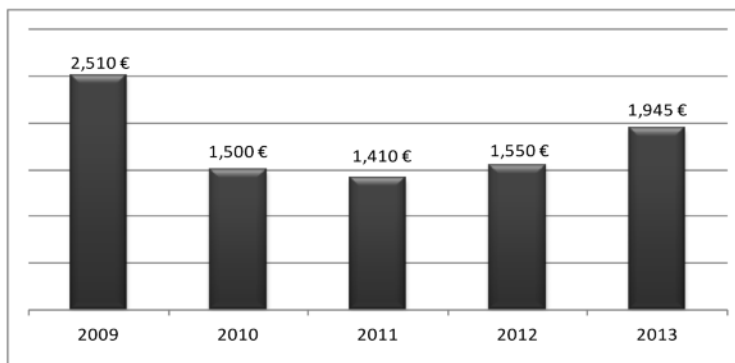
#### 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenus fonciers nets à déclarer	13,99 €	13,35 €	14,21 €	14,48 €	14,98 €
Produits financiers brut	0,230 €	0,170 €	0,334 €	0,075 €	0,057 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	14,67 €	13,66 €	10,52 €	13,51 €	14,97 €

#### 9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau cumulé par part (1)	2,51 €	1,50 €	1,41 €	1,55 €	1,945 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	17,94	98,24%	16,04	95,82%	16,13	96,05%	17,48	98,70%	17,25	98,47%
Produits fin. av. prélev	0,19	1,01%	0,19	1,16%	0,34	2,04%	0,05	0,26%	0,06	0,35%
Produits divers.	0,14	0,75%	0,51	3,02%	0,32	1,90%	0,18	1,04%	0,21	1,18%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>18,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,71</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,52</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	1,10	6,01%	1,00	5,96%	1,00	5,93%	1,06	5,97%	1,02	5,84%
Autres frais de gestion	0,31	1,71%	0,47	2,81%	0,29	1,73%	0,48	2,69%	0,91	5,20%
Entretien du patrimoine	1,61	8,79%	0,98	5,83%	0,43	2,57%	1,09	6,14%	0,65	3,68%
Charges locatives non récupérables	0,55	3,00%	0,53	3,15%	0,39	2,33%	0,58	3,25%	0,61	3,48%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>3,57</b>	<b>19,52%</b>	<b>2,97</b>	<b>17,75%</b>	<b>2,11</b>	<b>12,57%</b>	<b>3,20</b>	<b>18,06%</b>	<b>3,19</b>	<b>18,21%</b>
<b>Amortissements nets:</b>										
Du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-	-	-	-
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	0,45	2,48%	0,40	2,41%	0,45	2,65%	0,53	3,01%	0,53	3,05%
Autres	-0,28	-1,52%	-0,35	-2,08%	0,14	0,84%	-0,35	-1,98%	-0,73	-4,17%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,18</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,05</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,59</b>	<b>3,49%</b>	<b>0,18</b>	<b>1,03%</b>	<b>-0,20</b>	<b>-1,12%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,74</b>	<b>20,48%</b>	<b>3,03</b>	<b>18,07%</b>	<b>2,70</b>	<b>16,06%</b>	<b>3,38</b>	<b>19,09%</b>	<b>3,00</b>	<b>17,09%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>14,52</b>	<b>79,52%</b>	<b>13,72</b>	<b>81,93%</b>	<b>14,10</b>	<b>83,94%</b>	<b>14,33</b>	<b>80,91%</b>	<b>14,53</b>	<b>82,91%</b>
Variation du report à nouveau	-0,06	-0,35%	0,92	-5,48%	0,02	0,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>Revenus distribués avant P.L.</b>	<b>14,58</b>	<b>79,84%</b>	<b>14,61</b>	<b>87,25%</b>	<b>14,10</b>	<b>83,95%</b>	<b>14,10</b>	<b>79,60%</b>	<b>14,10</b>	<b>80,47%</b>
<b>Revenus distribués après P.L.</b>	<b>14,51</b>	<b>79,46%</b>	<b>14,56</b>	<b>86,94%</b>	<b>13,99</b>	<b>83,25%</b>	<b>14,07</b>	<b>79,43%</b>	<b>14,08</b>	<b>80,34%</b>

11- EMPLOI DES FOND

	TOTAL AU 31/12/12	2013	TOTAL AU 31/12/13
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	97 430 475,80	2 211 629,92	99 642 105,72
+ Cession d'immeubles	2 000 284,00	-	2 000 284,00
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	- 220 980,46	- 4 816,92	- 225 797,38
-Achat d'immeubles	- 92 002 637,59	- 151 700,00	- 92 154 337,59
-Frais d'acquisition	- 7 379 902,64	- 789,39	- 7 379 113,25
-Divers	- 82 832,29	- 25,68	- 82 806,61
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 255 593,18</b>	<b>2 055 928,07</b>	<b>1 800 334,89</b>

12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	91 215 772,62	187,62
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	106 226 842,00	218,50
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	111 194 501,57	228,72
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	130 136 597,08	267,68

**13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO**

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

**I - Compte de résultat 2013**

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	10 329 376,95
- dont Loyers	8 306 108,26
- Excédent brut d'exploitation	6 874 600,19
- Résultat net comptable	6 993 412,39

**II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013**

- Capital social	74 383 398,00
- Total des capitaux propres	91 215 772,52
- Immobilisations locatives Bruts	88 387 180,80

**III - Autres informations****Base pondérée pour les parts souscrites en 2013****481 394**

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	6 993 412,39	14,53
- Dividende	6 788 878,95	14,10

**IV - Patrimoine****Base de 486 166**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	106 226 842,00	218,50
- Valeur comptable	91 215 772,62	187,62
- Valeur de réalisation	111 194 501,57	228,72
- Valeur de reconstitution	130 136 597,08	267,68

**VALEUR COMPTABLE  
VALEUR DE REALISATION  
VALEUR DE RECONSTITUTION  
Au 31 décembre 2013**

**EN EUROS  
PAR PART**  
Nbre de parts : 486 166

**VALEUR COMPTABLE**

Total Capitaux Propres  
après distribution 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 <sup>(1)</sup> 91 215 772,52 €

**91 215 772,52 €**

**187,62 €**

**VALEUR DE REALISATION**

Valeur d'expertise HD des Immeubles <sup>(2)</sup> 106 226 842,00 €

Total autres Actifs nets 4 967 659,57 €

**111 194 501,57 €**

**228,72 €**

**VALEUR DE RECONSTITUTION**

Valeur de réalisation 111 194 501,57 €

Frais et droits d'Enregistrement de 6,20 % <sup>(3)</sup>  
sur valeur d'expertise HD <sup>(2)</sup> 6 586 064,20 €

Commission de souscription de 3 % HT 3 642 697,91 €

**121 423 263,68 €**

**249,76 €**

Commission de souscription de 6 % HT, soit  
7,176 % TTC pour toute souscription  
inférieure à 100.000 €

8 713 333,40 €

**130 136 597,08 €**

**267,68 €**

<sup>(1)</sup> La valeur comptable tient compte de la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre d'un montant de 1.820.565 euros.

<sup>(3)</sup> Nous vous rappelons que les frais et droits d'enregistrements de 6,20 % doivent être calculés sur la valeur d'expertise HD des immeubles <sup>(2)</sup>

**S.C.P.I. PIERREVENUS**

*31 décembre 2013*

# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction .....	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	28 - 29
Compte de Résultat .....	30 - 31
l'Annexe .....	32
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés .....	38
Autres créances .....	38
Disponibilités .....	38
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour grosses réparations .....	39
Dettes financières .....	39
Dettes d'exploitation .....	39
Dettes diverses .....	39
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées .....	40
Transfert de charges .....	40
Produits exceptionnels .....	40
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Travaux d'entretien courants .....	41
Autres charges immobilières .....	41
Diverses charges d'exploitation .....	41
Charges exceptionnelles diverses .....	41

## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2013 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

### **L'Etat du patrimoine**

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71.

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

### **Le compte de résultat**

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

### **Le tableau des soldes intermédiaires de gestion**

Ce tableau donne une présentation analytique des divers éléments qui participent à la formation des résultats intermédiaires et du résultat final.

### **L'ANNEXE**

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	88 235 480,80	106 226 842,00	88 235 480,80	105 600 200,00
Immobilisations en cours	151 700,00			
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	-		-	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 139 067,85		- 1 922 047,19	
Autres risques et charges	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>86 248 112,95</b>	<b>106 226 842,00</b>	<b>86 313 433,61</b>	<b>105 600 200,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	-		-	
Immobilisations financières	82 806,61	82 806,61	82 832,29	82 832,29
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
Amortissements des immob. s/sol d'autrui	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	580 376,21	580 376,21	900 066,67	900 066,67
Autres créances	488 565,04	488 565,04	228 718,44	228 718,44
Provisions pour dépréciation des créances	- 278 618,71	- 278 618,71	- 589 696,09	- 589 696,09
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	3 000 000,00	3 000 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
Disponibilités	5 020 869,19	5 020 869,19	169 661,81	169 661,81
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 718 776,61	- 1 718 776,61	- 1 695 329,05	- 1 695 329,05
Dettes d'exploitation	- 202 673,52	- 202 673,52	- 168 291,68	- 168 291,68
Dettes diverses	- 2 004 888,64	- 2 004 888,64	- 1 937 759,31	- 1 937 759,31
<b>Total II</b>	<b>4 967 659,57</b>	<b>4 967 659,57</b>	<b>2 490 203,08</b>	<b>2 490 203,08</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>91 215 772,52</b>		<b>88 803 636,69</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>111 194 501,57</b>		<b>108 090 403,08</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2013

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-13	Résultat 2012	mouvements	31-déc-13
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	72 999 819,00		1 383 579,00	74 383 398,00
Capital remboursé	-			-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	24 430 656,80		828 050,92	25 258 707,72
Primes de fusion	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 600 883,10		- 4 027,53	- 7 604 910,63
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 1 766 872,79		-	- 1 766 872,79
<b>Réserves</b>	-		-	-
<b>Report à nouveau</b>	636 414,01	104 502,77	-	740 916,78
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	6 618 690,02	- 6 618 690,02	6 993 412,39	6 993 412,39
Acomptes sur distribution	- 6 514 187,25	6 514 187,25	- 6 788 878,95	- 6 788 878,95
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>88 803 636,69</b>	<b>-</b>	<b>2 412 135,83</b>	<b>91 215 772,52</b>

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		<b>10 329 376,95</b>		<b>9 847 351,52</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	8 306 108,26		8 073 704,70	
Indemnité compensatrice	-			
Charges facturées	2 008 726,31		1 760 417,28	
<b>Produits annexes</b>	14 542,38		13 229,54	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		<b>520 558,89</b>		<b>813 963,09</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	-		-	
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
. Provision pour créances douteuses	386 324,63		99 577,28	
. Provision pour grosses réparations	40 431,96		205 516,73	
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	4 027,53		421 477,65	
<b>Autres produits</b>	89 774,77		87 391,43	
<b><u>Produits financiers</u></b>		<b>29 574,10</b>		<b>21 383,81</b>
<b>Produits financiers</b>	29 574,10		21 383,81	
<b>Reprise de provisions sur charges financières</b>	-		-	
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		<b>22 966,18</b>		<b>-</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	22 966,18			
<b>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</b>	-		-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>10 902 476,12</b>		<b>10 682 698,42</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 902 476,12</b>		<b>10 682 698,42</b>

## COMpte DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		<b>2 612 827,90</b>		<b>2 528 817,65</b>
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	2 008 726,31		1 760 417,28	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	270 226,72		296 929,45	
<i>Grosses réparations</i>	40 431,96		205 516,73	
<i>Autres charges immobilières</i>	293 442,91		265 954,19	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		<b>1 268 451,03</b>		<b>1 519 722,52</b>
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	935 751,16		1 130 666,73	
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>				
. Provision pour créances douteuses	75 247,25		142 812,95	
. Provision pour grosses réparations	257 452,62		246 242,84	
<i>Autres charges</i>				
<b><u>Charges financières</u></b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<i>Charges financières diverses</i>	-		-	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		<b>27 784,80</b>		<b>15 468,23</b>
<i>Charges exceptionnelles</i>	27 784,80		15 468,23	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-		-	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 909 063,73</b>		<b>4 064 008,40</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>6 993 412,39</b>		<b>6 618 690,02</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 902 476,12</b>		<b>10 682 698,42</b>

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 91 215 772,52 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 10 902 476,12 € dégageant un bénéfice de 6 993 412,39 €.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

<b>OBJET DU RENSEIGNEMENT</b>	Informations produites ou non applicables
<p><b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b></p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Immobilisations corporelles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.6 Charges et produits exceptionnels 3.7 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.8 Engagements financiers 3.9 Cession de parts 3.10 Engagements hors bilan 3.11 Expertise des Immeubles 3.12 Variation du capital 3.13 Informations complémentaires</p>	<p>produite produite produite produite produite</p> <p>produite produite produite produite non applicable produite</p> <p>produite produite non applicable produite non applicable non applicable non applicable non applicable produite non applicable produite produite produite</p>

# **S.C.P.I. PIERREVENUS**

## **1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION**

- Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

- Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

### 1/ Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble.

Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

### 2/ Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

- Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

## **1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Le patrimoine immobilier est porté à l'Etat du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

## **1.3. PLAN D'ENTRETIEN**

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Concernant l'entretien des immeubles, une dotation aux provisions pour grosses réparations est comptabilisée chaque année, sur la base de 3 % de la valeur comptable des immeubles, base réévaluée de 3 % chaque début d'année. La dotation au 31 décembre 2013 s'élève à 257 452,62 euros, et la reprise à 40 431,96 euros.

## **1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE**

Les frais d'acquisition d'immeubles ont été totalement amortis et prélevés sur la prime d'émission.

## S.C.P.I. PIERREVENUS

### 1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

### 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2013	augmentation	diminution	solde au 31.12.2013
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	88 235 480,80	-	-	88 235 480,80
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	151 700,00	-	151 700,00
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements versés	82 832,29	2,02	27,70	82 806,61
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>88 318 313,09</b>	<b>151 702,02</b>	<b>27,70</b>	<b>88 469 987,41</b>

### 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

### 2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

#### **Des immobilisations corporelles**

	au 01.01.2013	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2013
Agencements des constructions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## S.C.P.I. PIERREVENUS

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2013	Dotation	Reprise	au 31.12.2013
<b>1) pour dépréciation</b>				
. des comptes clients (*)	589 696,09	75 247,25	386 324,63	278 618,71
<b>2) Pour risques et charges</b>				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	-	-	-	-
. grosses réparations	1 922 047,19	257 452,62	40 431,96	2 139 067,85
<b>TOTAL</b>	<b>2 511 743,28</b>	<b>332 699,87</b>	<b>426 756,59</b>	<b>2 417 686,56</b>

\* Les créances non réglées sont intégralement provisionnées pour leur montant hors taxes sous déduction des montants des dépôts de garantie détenus.

### 2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2012 s'élevait à 6 618 690,02 €. Il a été distribué un dividende de 6 514 187,25 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 740 916,78 €, contre 636 414,01 € au 31 décembre 2012.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	28 545,33
Intérêts courus sur Compte à terme	3 150,00
<b>TOTAL</b>	<b>31 695,33</b>

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	51 667,20
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	48 194,29
Dettes diverses - Charges à payer	70 974,68
<b>TOTAL</b>	<b>170 836,17</b>

## **S.C.P.I. PIERREVENUS**

### **3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

<b>TOTAL</b>	-

### **3.9. CESSION DE PARTS**

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### **3.11 EXPERTISE DES IMMEUBLES**

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

### **3.12 VARIATION DU CAPITAL**

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 15 644 parts au nominal de 153 € et le retrait de 6 601 parts.

Le capital social a été augmenté de 9 043 parts en 2013.

Le capital nominal au 31 Décembre 2013, s'élève à 74 383 398 euros.

### **3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 20 800 HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

## DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	628 942,01	822 983,17
Charges à régulariser	- 77 111,13	70 811,63
Factures à établir	28 545,33	6 271,87
	<b>580 376,21</b>	<b>900 066,67</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Crédit de TVA	-	59 885,00
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	8 467,20	8 467,20
Débites Crédits Divers	480 097,84	160 366,24
	<b>488 565,04</b>	<b>228 718,44</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes bancaires courants	5 017 719,19	168 614,03
Intérêts courus	3 150,00	1 047,78
	<b>5 020 869,19</b>	<b>169 661,81</b>

## DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	1 922 047,19	1 881 321,08
Reprise de la période	- 40 431,96	- 205 516,73
Dotation de la période	257 452,62	246 242,84
Provision fin de période	<b>2 139 067,85</b>	<b>1 922 047,19</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	1 718 776,61	1 695 329,05
	<b>1 718 776,61</b>	<b>1 695 329,05</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	48 194,29	67 939,15
Fournisseurs d'exploitation	39 029,57	- 16 993,93
Factures non parvenues	51 667,20	51 667,20
Locataires créditeurs	63 782,46	63 794,26
Locataires - Factures d'avoir à établir	-	1 885,00
	<b>202 673,52</b>	<b>168 291,68</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	94 674,16	127 538,48
T.V.A à payer	9 986,00	-
C.R.L 2,50 % Récupérable	7 683,22	7 587,73
Charges à payer	70 974,68	33 465,20
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende 4e trim)	1 821 570,58	1 769 167,90
	<b>2 004 888,64</b>	<b>1 937 759,31</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	810 368,42	664 361,86
Refacturation taxe sur les bureaux	131 638,41	111 309,30
Diverses refacturations	68 832,57	23 621,88
Provision sur charges	997 886,91	961 124,24
	<b>2 008 726,31</b>	<b>1 760 417,28</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Diverses refacturations assujetties à TVA	14 542,38	13 229,54
	<b>14 542,38</b>	<b>13 229,54</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Honoraires souscription	4 027,53	154 016,07
Frais d'acquisition	-	267 461,58
	<b>4 027,53</b>	<b>421 477,65</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	29 574,10	21 383,81
	<b>29 574,10</b>	<b>21 383,81</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>		
Autres produits	6 262,15	3 878,81
Profits sur régularisation charges	83 512,62	83 512,62
	<b>89 774,77</b>	<b>87 391,43</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers	-	-
Produit vente loge 4 Rue Lord Byron	22 956,05	-
Dividendes prescrits	10,13	-
	<b>22 966,18</b>	-

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES  
AU 31 DECEMBRE 2013**

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS</b>		
Travaux d'entretien habituels et courants	270 226,72	296 929,45
	<b>270 226,72</b>	<b>296 929,45</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	134 083,91	111 219,47
Taxe sur les bureaux non récupérables	9 110,59	12 275,70
Provision pour charges lots vacants	150 248,41	141 485,12
Prime d'assurance	-	973,90
	<b>293 442,91</b>	<b>265 954,19</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	492 690,18	488 709,97
Honoraires de commissaire aux comptes	20 800,00	20 500,00
Honoraires d'expertise	31 593,82	31 267,00
Honoraires de commercialisation	22 150,00	19 543,00
Honoraires d'avocats	24 091,60	24 733,54
Frais d'actes et contentieux	1 904,29	7 826,46
Honoraires de souscription	4 027,53	154 016,07
Déplacements, missions, réceptions	633,00	122,00
Divers (services bancaires)	447,54	198,13
Cotisations et redevances diverses	2 578,00	2 578,00
CVAE	44 037,00	33 489,00
Perte sur créances irrécouvrables	290 797,08	80 220,25
Frais d'acquisition	-	267 461,58
Charges gestion courante	1,12	1,73
	<b>935 751,16</b>	<b>1 130 666,73</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	27 784,80	15 468,23
	<b>27 784,80</b>	<b>15 468,23</b>



# PIERREVENUS

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 2013

Mesdames, Messieurs les associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 25<sup>ème</sup> exercice, clos le 31 Décembre 2013.

En cours d'année, notre examen a porté essentiellement sur l'évolution de la situation locative et sur celle de la situation comptable de notre société.

La société de gestion nous a soumis un projet d'investissement en bureaux, à Levallois Perret rue Louis Michel, qui nous a paru intéressant, l'emplacement étant central et bien desservi et l'immeuble de qualité ; l'investissement a donc été décidé et l'acte d'acquisition signé en janvier 2014.

Les souscriptions de parts ayant représenté un volume net important (plus de 9.000 parts), la société reste encore disposer d'une large trésorerie à fin décembre 2013 avant la signature de l'acte mentionnée ci-dessus ; la possibilité d'emprunt nous permet de renforcer notre capacité d'investissement étant rappelé que le marché de l'immobilier offre des possibilités d'acquisitions nouvelles qui s'avèrent limitées.

L'exercice une fois clos, la société de gestion nous a communiqué le bilan et le compte de résultat de la société et les rapports du commissaire aux comptes, ainsi que son projet de rapport annuel et divers documents annexes qui nous ont paru utiles pour l'exercice de notre mission. Ils n'appellent pas, de notre part, d'observation particulière.

Le résultat par part a progressé de 14,33 € à 14,53 €.

La distribution par part n'a pas pour autant été augmentée, par prudence, eu égard à l'incertitude de la conjoncture.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par une très légère revalorisation de 0,59 %.

Le prix de souscription de la part a progressé de 0,82 % ; il se situe à un montant proche du niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas d'observation de notre part et nous vous invitons donc à les approuver.

**Le Conseil de Surveillance**



# **PIERREVENUS**

**Société Civile de Placements Immobiliers**

---

Siège social :

70 rue Saint-Lazare  
75009 PARIS

---

**RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

---





# AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de Paris/Ile-de-France  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

## PIERREVENUS

Société Civile de Placements Immobiliers

70 rue St Lazare  
75009 PARIS

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS** **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2013 sur :

- ◆ le contrôle des comptes annuels de la société PIERREVENUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- ◆ la justification de nos appréciations,
- ◆ les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 avril 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 9 mai 2014

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU



# **PIERREVENUS**

**Société Civile de Placements Immobiliers**

---

Siège social :

70 rue Saint-Lazare  
75009 PARIS

---

**RAPPORT SPECIAL  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

---





# AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

*Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de Paris/Ile-de-France  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

## PIERREVENUS

**Société Civile de Placements Immobiliers**

**70 rue St Lazare  
75009 PARIS**

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

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

Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons relevé que l'exécution des conventions suivantes, conformément à l'article 17 des statuts de votre société, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

La Société de Gestion perçoit :

- Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3% + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :
  - à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sans qu'elle excède 3% des investissements, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période,
  - diminuée du montant des commissions de souscription déjà acquittées par la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Aucune commission de ce type n'a été réglée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

- Une commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100 000 euros, égale à 6% + TVA au taux en vigueur du montant (prime d'émission incluse) de sa souscription. La commission correspondante, réglée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, s'est élevée à 4 027,53 euros hors taxes;
- Des honoraires de 6% hors taxes sur les revenus locatifs bruts hors taxes et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion. Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 à 492 690,18 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 9 mai 2014

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU



## ASSEMBLEE GENERALE

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### Approbation des Comptes et Quitus

##### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

#### Approbation de l'affectation du résultat 2013

##### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **6.993.412,39 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2013	<b>6.993.412,39 €</b>
Report à nouveau	740.916,78 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7.734.329,17 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	<b>6.788.878,95 €</b>
Report à nouveau après affectation	945.450,22 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2013 à 14,10 euros.

#### Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

##### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

##### 4<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	De la société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	<b>91 215 772,52</b>	<b>187,62</b>
Valeur de réalisation	<b>111 194 501,57</b>	<b>228,72</b>
Valeur de reconstitution	<b>130 136 597,08</b>	<b>267,68</b>

#### Commercialisateurs

##### 5<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

#### Cession d'actif

##### 6<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2013.

#### Recours à l'emprunt

##### 7<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 18 Juin 2013, la présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 7.000.000 euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

#### Renouvellement du mandat de la Gérance

##### 8<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2015 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

#### Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

##### 9<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 Juin 2013, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2015 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Pierrevenus dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2014 d'un montant de 1.575 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,003 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

#### Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite « AIFM »

##### 10<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir été informée de la mise en application de la directive européenne dite « AIFM », donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

#### Pouvoirs

##### 11<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

### Modification de l'article 1 des statuts

#### **12<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 1 – FORME**

« Il est formé une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par l'article L231-1 du Code de Commerce, par les articles L214-50 à L214-84 du Code Monétaire et Financier, et par le décret n°2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code Monétaire et financier par les articles R 214-116 à R 214-143, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 1 – FORME**

« Il existe une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, du règlement de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts. »

### Modification de l'article 2 des statuts

#### **13<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 2 – OBJET**

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 2 – 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'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

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

### Modification de l'article 6 des statuts

#### **14<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 6 des statuts « Apports » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 6 – APPORTS**

« Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L 214.63 du Code Monétaire et Financier. »

*La partie comprise entre : « Les associés sont débiteurs [...] à l'encontre de l'associé défaillant » demeure inchangée.*

« La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L 214.57 du Code Monétaire et Financier. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 6 – APPORTS**

« Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L 214.96 du Code Monétaire et Financier. »

*La partie comprise entre : « Les associés sont débiteurs [...] à l'encontre de l'associé défaillant » demeure inchangée.*

« La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L 214.91 du Code Monétaire et Financier. »

### Modification de l'article 7 des statuts

#### **15<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 7 des statuts « Capital Social » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

« Le montant du capital social plafond est fixé à 122.400.000 € soit 800.000 parts de 153 euros de nominal par la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mai 2006. A la date du 31 décembre 2012 le capital social est de 72.999.819 € divisé en 477.123 parts sociales. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

« Le montant du capital social plafond est fixé à 122.400.000 € soit 800.000 parts de 153 euros de nominal par la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mai 2006 sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

*Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts. »*

### Modification de l'article 9 des statuts

#### **16<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### **A) AUGMENTATION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### **Alinéa 5**

« En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-36 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

##### **B) REDUCTION**

« Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés. Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants

- 90 % du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale.
- Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier.
- 10 % du capital social statutaire.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il sera constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

**A) AUGMENTATION**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

*Alinéa 5*

« En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

**B) REDUCTION**

« Le capital social pourra être réduit par reprise des apports effectués par les associés par décision extraordinaire.

Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier de 760.000 euros.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il pourra être constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 10 des statuts

**17<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 10 des statuts « Parts sociales » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

*Alinéa 2*

« Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale.

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

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 autres associés. Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. En cas de retrait du capital, l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire est nécessaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. »

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

*Alinéa 2*

« A la demande d'un associé, un certificat nominatif de parts, signés par la Société de Gestion, pourra lui être délivré précision étant ici faite que ce certificat est incessible.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

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

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

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 autres associés.

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

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

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

Modification de l'article 11 des statuts

**18<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

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

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

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**19<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 12 des statuts « Cession de parts » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 12 – CESSION DE PARTS**

**1) Modalités**

« Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société.

Sauf convention contraire intervenue entre les parties, les frais et droits d'enregistrement afférents à la cession sont à la charge du cédant.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe. »

**2) Transmission**

« Les parts sociales sont librement cessibles par un associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion. »

*La partie comprise entre : « A l'effet d'obtenir ce consentement [...] article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil » demeure inchangée.*

**3) Transmission par décès**

« 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 commun en biens.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettrons pas fin à la Société. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 12 – CESSION DE PARTS**

**1) Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion**

« Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

Les parts sociales sont librement cessibles *entre associés*. En vue de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion. »

*La partie comprise entre : « A l'effet d'obtenir ce consentement [...] article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil » demeure inchangée.*

**2) – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

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

**3) Entrée en jouissance des parts.**

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

**4) Nantissement.**

« La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

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

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 5) Transmission par décès

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

*L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle, d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés. »*

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### Modification de l'article 13 des statuts

##### **20<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 13 des statuts « retrait d'un associé par réduction du capital » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL**

« En dehors des possibilités de cession définies à l'article 12 ci-dessus, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. »

*La partie comprise entre : « L'exercice de ce droit [...] celle-ci diminuée de 10 % » demeure inchangée.*

« 3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-59 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et tout autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-50 du code monétaire et financier. »

*La partie comprise entre : « Dans ce dernier cas [...] la lettre de notification » demeure inchangée.*

« Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL**

« En dehors des possibilités de cession définies à l'article 12 ci-dessus, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. »

*La partie comprise entre : « L'exercice de ce droit [...] celle-ci diminuée de 10 % » demeure inchangée.*

« 3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-93 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et tout autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du code monétaire et financier. »

*La partie comprise entre : « Dans ce dernier cas [...] la lettre de notification » demeure inchangée.*

« Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### Modification de l'article 14 des statuts

##### **21<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 14 des statuts « société de Gestion » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 14 – SOCIETE DE GESTION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### *Alinéa 3*

« Les fonctions de la Société de Gestion peuvent également cesser par sa disparition, sa déconfiture, sa révocation ou sa démission.

Dans ces quatre cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Au cas, où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la Société, le Conseil de Surveillance assurera l'intérim et exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion aux termes des présents statuts, avec la faculté de désigner ou de faire désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la Société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 14 – SOCIETE DE GESTION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### *Alinéa 3*

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

Dans ces cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

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

**22<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions de la société de gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION**

« 1) Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité. »

*La partie comprise entre : « A ce titre, elle est rémunérée [...] article 17 ci-après » demeure inchangée.*

« 4) La Signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut déléguer conformément aux dispositions du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord du Conseil de Surveillance.

5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société. Elle devra en aviser préalablement le Conseil de Surveillance. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION**

« 1) *Sous réserve, le cas échéant, des autorisations préalables stipulées à l'article 21 ci-après*, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité. »

*La partie comprise entre : « A ce titre, elle est rémunérée [...] article 17 ci-après » demeure inchangée.*

« 4) La Signature sociale appartient à la Société de Gestion *qui peut la déléguer* conformément aux dispositions *des textes en vigueur après en avoir informé* le Conseil de Surveillance.

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

*La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi. »*

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**23<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts « Pouvoir de la société de Gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 16 – POUVOIR DE LA SOCIETE DE GESTION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

**Alinéa 2**

« Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et sous réserve de l'agrément du Conseil de Surveillance.

Sous ces seules réserves, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs. »

*La partie comprise entre : « Elle administre les biens [...] Elle élit domicile partout où besoin sera. » demeure inchangée.*

« - Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, notamment de la Banque de France, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes. »

*La partie comprise entre : « Elle souscrit, endosse [...] qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs » demeure inchangée.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

**Alinéa 2**

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

*Sous cette réserve*, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs. »

*La partie comprise entre : « Elle administre les biens [...] Elle élit domicile partout où besoin sera. » demeure inchangée.*

« - Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes. »

*La partie comprise entre : « Elle souscrit, endosse [...] qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs » demeure inchangée.*

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

**24<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

**1) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

« Par contre, 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'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes. »

**2) Honoraires de gestion**

« La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT (soit actuellement 7,176 % TTC) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion. »

*La partie comprise entre : « Ces rémunérations seront acquises [...] revenus bruts par la société » demeure inchangée.*

**3) Honoraires de souscription**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

a) D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100.000 euros, est égale à 6 % HT, soit actuellement 7,176 % TTC du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b) D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT + TVA au taux en vigueur, soit actuellement 3,588 % TTC des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies. »

**4) Honoraires sur réalisation de parts sociales**

« - Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT lors de l'ouverture des dossiers succession (à régler par la succession).

Ces honoraires sont à la charge de l'acquéreur sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

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

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

**1) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

« Par contre, 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'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes. »

**2) Honoraires de gestion**

« La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion. »

*La partie comprise entre : « Ces rémunérations seront acquises [...] revenus bruts par la société » demeure inchangée.*

**3) Honoraires de souscription**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

a) D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100.000 euros, est égale à 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur), du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b) D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT + TVA au taux en vigueur des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies. »

**4) Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit)**

« - Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

Ces honoraires sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

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

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

Modification de l'article 18 des statuts

**25<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 18 des statuts « Convention entre la Société et la Société de Gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 18 – CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

« Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et au Commissaire aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion. »

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 18 – CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

« Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

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

Modification de l'article 19 des statuts

**26<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 19 – NOMINATION DU CONSEIL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 3*

« Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six exercices.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 19 – NOMINATION DU CONSEIL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 3*

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

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

*Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.*

*La liste des candidats est présentée dans une résolution et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.*

Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

Modification de l'article 20 des statuts

**27<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 20 – REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 3*

« 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 décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 20 – REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 3*

« Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une télécopie ou d'un courriel, 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 décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés et votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**28<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 21 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

« Conformément à l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.
- De contrôler les investissements étudiés et présentés par la Société de Gestion, de vérifier les conditions de réalisation desdits investissements.
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société conformément à l'article 422-12 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit que le Conseil de Surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion.

Conformément à l'article 422-12 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, en cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion et convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement. »

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 21 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

« Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.
- D'autoriser préalablement toute acquisition directe ou indirecte, ou construction, indiquée dans l'objet social et de vérifier les conditions de réalisation desdits investissements
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société conformément à l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit que le Conseil de Surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion.

Conformément à l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, en cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion et convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

*Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en 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. »*

**29<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des statuts « Nomination du Commissaire aux Comptes » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 22 – NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

« Le contrôle de la Société est exercé par un Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le Commissaire aux comptes est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de Commerce et est soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce.

Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière d'un Commissaire aux comptes nommé ou demeuré en fonction contrairement aux articles L.225-219 et L.225-224 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si les délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport d'un Commissaire régulièrement désigné.

Un Commissaire suppléant, appelé à remplacer le titulaire en cas de décès, d'empêchement ou de refus de celui-ci, peut être désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire. »

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 22 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

*« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.*

*Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code de Commerce. »*

Suppression de l'article 23 des statuts

**30<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer l'article 23 des statuts « Attributions et pouvoirs » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 23 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

« Le Commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan.

Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

A toute époque de l'année, le Commissaire aux comptes opère toutes vérifications et tous contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'il estime utiles à l'exercice de sa mission.

Il porte à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi qu'au Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. Il est convoqué à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par le Commissaire aux comptes et approuvé par celle-ci. »

**Cet article est supprimé**

**31<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer l'article 24 des statuts « Rémunération et responsabilité » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 24 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE**

« Les honoraires du Commissaire aux comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes.

Le Commissaire aux comptes est responsable dans les conditions prévues par les articles L 225-241 et L 225-254 du Code de Commerce. »

*Cet article est supprimé*

Création de l'article 23 des statuts

**32<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de créer l'article 23 des statuts « Expert immobilier » comme suit :

**Nouvel article :**

**ARTICLE 23 – EXPERT IMMOBILIER**

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers et l'avis du conseil de surveillance.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. »

Création de l'article 24 des statuts

**33<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de créer l'article 24 des statuts « Dépositaire » comme suit :

**Nouvel article :**

**ARTICLE 24 – DEPOSITAIRE**

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

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

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

**34<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 25 des statuts « Décisions collectives » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 25 – DECISIONS COLLECTIVES**

« 1) L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. »

*La partie comprise entre : « 2) Les décisions collectives sont qualifiées [...] la première consultation » demeure inchangée.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 25 – DECISIONS COLLECTIVES**

« 1) L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes. »

*La partie comprise entre : « 2) Les décisions collectives sont qualifiées [...] la première consultation » demeure inchangée.*

« Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 215-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier. »

Modification de l'article 26 des statuts

**35<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 26 des statuts « Assemblées générales » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 26 – ASSEMBLEES GENERALES**

« 1) **Convocation** les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance. Elles peuvent aussi être convoquées 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. »

*La partie comprise entre : « Les associés sont convoqués [...] sur convocation suivante » demeure inchangée.*

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-125 du code monétaire et financier et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

*La partie comprise entre : « Lorsque l'ordre du jour [...] dont ils sont titulaires. » demeure inchangée.*

**« 2) Ordre du jour**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

**Alinéa 2**

« Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R 214-125 du code monétaire et financier. »

*La partie comprise entre : « 3) Participation aux décisions [...] peut être choisi en dehors des associés. » demeure inchangée.*

« 6) **Feuille de présence** : à chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R 214-132 du code monétaire et financier. »

**Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 26 – ASSEMBLEES GENERALES**

« 1) **Convocation** les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, et par les liquidateurs. »

*La partie comprise entre : « Les associés sont convoqués [...] sur convocation suivante » demeure inchangée.*

« L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-138 du code monétaire et financier et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. »

*La partie comprise entre : « Lorsque l'ordre du jour [...] dont ils sont titulaires. » demeure inchangée.*

#### « 2) **Ordre du jour**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

« Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R 214-138II du code monétaire et financier. »

*La partie comprise entre : « 3) Participation aux décisions [...] peut être choisi en dehors des associés. » demeure inchangée.*

**6) Feuille de présence** : à chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R 214-145 du code monétaire et financier et à laquelle sont annexés les pouvoirs et un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

#### Modification de l'article 27 des statuts

#### **36<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées générales » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 27– POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

#### « b) **Assemblée Générale Ordinaire :**

approbation des comptes de l'exercice,  
détermination des bénéfices à distribuer,  
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration,  
- nomination des membres du Conseil de Surveillance,  
- nomination du Commissaire aux comptes, »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 27– POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 2*

#### « b) **Assemblée Générale Ordinaire :**

- approbation des comptes de l'exercice,

- détermination des bénéfices à distribuer,  
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration,  
- nomination des membres du Conseil de Surveillance,  
- nomination du Commissaire aux comptes,  
- nomination de l'expert immobilier, »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### Modification de l'article 28 des statuts

#### **37<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 28 des statuts « Consultations écrites » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 28 – CONSULTATIONS ECRITES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 5*

« Les règles édictées par l'article 25 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 28 – CONSULTATIONS ECRITES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 5*

« Les règles édictées par l'article 25 pour les assemblées générales ordinaires ci-dessus, en ce compris les conditions de quorum sur première convocation d'une assemblée, sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### Modification de l'article 30 des statuts

#### **38<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 30 des statuts « Information des associés » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 30 – INFORMATION DES ASSOCIES**

« A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, le ou les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, le compte d'exploitation générale, le compte des pertes et profits et le bilan. En outre, pendant le délai de quinze jours pendant lequel les associés doivent envoyer leur vote par écrit, les mêmes documents sont tenus au Siège Social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par mandataire au Siège Social.

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction ou d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

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

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 30 – INFORMATION DES ASSOCIES**

« 30.1 A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, le ou les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, *le bilan, le compte de résultat, l'annexe, ainsi que les informations relatives aux candidats à la fonction de membre du conseil de surveillance.* En outre, pendant le délai de quinze jours pendant lequel les associés doivent envoyer leur vote par écrit, les mêmes documents sont tenus au Siège Social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

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

30.3 Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultats, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que, le cas échéant, rémunération du Conseil de surveillance. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Modification de l'article 37 des statuts

**39<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 37 des statuts « Contestation » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 37 – CONTESTATION**

(...) l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 37 – CONTESTATIONS**

(...) l'article demeure inchangé.

Pouvoirs

**40<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.



***STATUTS***

*Remis à jour suite à l'Assemblée Générale du [16 juin 2014](#) ~~18 juin 2013~~*

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

### ARTICLE 1 - FORME

Il ~~existe est formé~~ une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par ~~les articles qui lui sont applicables l'article L231-1 du Code de Commerce, par les articles L214-50 à L214-84 figurant du dans le~~ Code Monétaire et Financier, ~~du règlement de l'Autorité des marchés financiers, et par le décret n°2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code Monétaire et financier par les articles R 214-116 à R 214-143,~~ par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - 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'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

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

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

Cette Société a pour dénomination PIERREVENUS.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le Siège Social est fixé au 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévue aux présents statuts.

## II - CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTERETS

### ARTICLE 6 - APPORTS

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L 214.9663 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, un quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans les dix jours de la demande qui leur en sera faite par la Société de Gestion.

A défaut de paiement dans ledit délai, les sommes appelées seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 2 % par mois à compter de l'échéance du délai de versement, sans préjudice du droit, pour la Société, d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L 214.9157 du Code Monétaire et Financier.

### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le montant du capital social plafond est fixé à 122.400.000 € soit 800.000 parts de 153 euros de nominal par la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mai 2006 sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. A la date du 31 décembre 2012 le capital social est de 72.999.819 € divisé en 477.123 parts sociales.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

## ARTICLE 8 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans les limites des dispositions visées à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous.

## ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1) Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

### A) AUGMENTATION

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, soit sous forme d'apports en numéraire, soit sous celle d'apports en nature. Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La Société de Gestion pourra décider de suspendre provisoirement les souscriptions si les possibilités du moment, offertes par le marché immobilier, ne correspondent pas aux critères retenus dans le choix des immeubles. Les associés seront alors avertis de cette suspension par lettre circulaire.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-21836 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### B) REDUCTION

Le capital social pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés par décision extraordinaire.

Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants  
~~–90 % du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale.~~

~~–Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier de 760.000 euros.~~

~~–10 % du capital social statutaire.~~

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il pourra être sera constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion

2) Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

## ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

A la demande d'un associé. Des un certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourra ont lui être délivrés précision étant ici faite que ce certificat est incessible, si l'associé en fait la demande.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, ils devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale.

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

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 autres associés.

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

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

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

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. En cas de retrait du capital, l'accord de l'usufruitier et du nu-proprétaire est nécessaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.

## **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

1) Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

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

Conformément à l'article L214-8955 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 n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Toutefois, dans leurs apports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

## **ARTICLE 12 - CESSION DE PARTS**

### **1) Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion Modalités**

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société.

Sauf convention contraire intervenue entre les parties, les frais et droits d'enregistrement afférents à la cession sont à la charge du cédant.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

## **2) Transmission**

Les parts sociales sont librement cessibles entre par un associés. Mais, dans le but En vue de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de Gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenu, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite 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 déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

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

Si la Société de Gestion 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 1<sup>er</sup>) du Code Civil.

### **2) – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.**

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

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

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

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

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

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,

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

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

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

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

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

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

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

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

### 3) Entrée en jouissance des parts.

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

### 4) Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

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

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 5.3) Transmission par décès

La société ne sera pas dissoute par le ~~En cas de~~ décès d'un associé, ~~et la Société continuera~~ entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

~~De même, L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens~~ d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

### ARTICLE 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL

En dehors des possibilités de cession définies à l'article 12 ci-dessus, tout associé ~~à~~ le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. L'exercice de ce droit n'est limité que par l'article 9.1 b) des statuts. L'associé qui désire se retirer partiellement ou totalement, notifie sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à la Société de Gestion. Cette lettre doit obligatoirement préciser le nombre de parts sociales en cause.

#### **1. Modalités de retrait**

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter

1) Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée par le souscripteur à la société de gestion prévue à l'article 17 point 3-a), soit 6 % HT en cas de souscription de moins de 100.000 euros.

2) Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.

3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-~~59~~93 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et tout autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-~~50~~114 du code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24 € quel que soit le nombre de parts remboursées est prélevé par la Société de Gestion.

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception. Pour toute demande de retrait les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Les parts seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-~~218~~36 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

La Société de Gestion informe dans chaque bulletin trimestriel, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

## III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

### ARTICLE 14 - SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La durée des fonctions est d'un an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives.

La Société de Gestion est rééligible.

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

Dans ces ~~quatre~~ cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire dont les fonctions prennent fin.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Au cas, où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la Société, le Conseil de Surveillance assurera l'intérim et exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion aux termes des présents statuts, avec afin de pourvoir à son remplacement la faculté de désigner ou de faire désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la Société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à eet effet.

### ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

1) Sous réserve, le cas échéant, des autorisations préalables stipulées à l'article 21 ci-après. Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe 2 de l'article 17 ci-après.

2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la Société et assure la répartition des revenus entre les associés.

3) La Société de Gestion recherche des associés nouveaux à l'effet de faciliter les reventes de parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe 4 de l'article 17 ci-après.

4) La Signature sociale appartient à la Société de Gestion ~~qui. Elle~~ peut ~~la~~ déléguer conformément aux dispositions ~~des textes en vigueur du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord après en avoir informé le~~ du Conseil de Surveillance.

5) ~~Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers et après en avoir informé le conseil de surveillance, La~~ Société de Gestion peut ~~déléguer conférer à telle personne que bon lui semblera, et, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.~~

~~Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société. Elle devra en aviser préalablement le Conseil de Surveillance.~~

~~La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.~~

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

#### ARTICLE 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie 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.

~~Pendant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.~~

~~En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et sous réserve de l'agrément du Conseil de Surveillance.~~

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

Sous ~~cette s~~-seules-réserves, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et par tous règlements quelconques.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
- Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celle qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, ~~notamment de la Banque de France~~, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.

- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts-, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.

- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.

- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.

- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses de vente dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 21 ci-dessous.

- Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.

- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

#### ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

##### 1) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous 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 ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, 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'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

##### 2) Honoraires de gestion

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur soit actuellement 7,176 % TTC) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

##### 3) Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

a) D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100.000 euros, est égale à 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur), -soit actuellement 7,176 % TTC du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b) D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT + TVA au taux en vigueur, -soit actuellement 3,588 % TTC des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies.

#### **4) Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit)**

- Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision... (à régler par la succession).

Ces honoraires sont à la charge de l'ayant droit acquéreur sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

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

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

#### **ARTICLE 18 - CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute associé de cette dernière personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion d'autre part, doit, sur les rapports être communiquée, préalablement, au du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés, qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

~~La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.~~

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

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

### **IV - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **ARTICLE 19 - NOMINATION DU CONSEIL**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.

La liste des candidats est présentée dans une résolution et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois six années, exercées.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 20 - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. 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 Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au Siège Social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation, le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une télécopie ou d'un courriel 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 décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ~~ou~~ et 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 et cotant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au Siège Social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou la Société de Gestion.

#### **ARTICLE 21 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément à l'article L 214-8970 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance ~~à~~ a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.
- ~~De~~ autoriser préalablement toute acquisition directe ou indirecte, ou construction, indiquée dans l'objet social et de contrôler les investissements étudiés et présentés par la Société de Gestion, de vérifier les conditions de réalisation desdits investissements.
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société conformément à l'article 422-1992 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit que le Conseil de Surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion.

Conformément à l'article 422-1992 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, en cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion et convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en 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.

## **V - COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERT - DEPOSITAIRE**

### **ARTICLE 22 - NOMINATION DU COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce.

Le contrôle de la Société est exercé par un Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le Commissaire aux comptes est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de Commerce et est soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce.

Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière d'un Commissaire aux comptes nommé ou demeuré en fonction contrairement aux articles L.225-219 et L.225-224 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si les délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport d'un Commissaire régulièrement désigné.

Un Commissaire suppléant, appelé à remplacer le titulaire en cas de décès, d'empêchement ou de refus de celui-ci, peut être désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

Le Commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan.

Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

A toute époque de l'année, le Commissaire aux comptes opère toutes vérifications et tous contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'il estime utiles à l'exercice de sa mission.

Il porte à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi qu'au Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. Il est convoqué à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par le Commissaire aux comptes et approuvé par celle-ci.

### **ARTICLE 24 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE**

Les honoraires du Commissaire aux comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes.

Le Commissaire aux comptes est responsable dans les conditions prévues par les articles L.225-241 et L.225-254 du Code de Commerce.

### **ARTICLE 23 – EXPERT IMMOBILIER**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers et l'avis du conseil de surveillance.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.

### **ARTICLE 24 – DEPOSITAIRE**

La société de gestion désignera un depositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce depositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

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

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du depositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

## **VI - DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 25 - DECISIONS COLLECTIVES**

1) L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

2) Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts, et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires, dans tous les autres cas.

3) L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détenant au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 215-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

### **ARTICLE 26 - ASSEMBLEES GENERALES**

1) **Convocation** les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance, le commissaire aux comptes. Elles peuvent aussi être convoquées 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, et par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par [l'article R 214-13825 du code monétaire et financier](#) et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

**2) Ordre du jour :** l'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation. Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de [l'article R 214-13825II du code monétaire et financier](#).

**3) Participation aux décisions :** tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

**4) Représentation :** chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

**5) Réunion de l'Assemblée :** l'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion, ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

**6) Feuille de présence :** à chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par [l'article R 214-14532 du code monétaire et financier et à laquelle sont annexés les pouvoirs et un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet](#).

## **ARTICLE 27 - POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES**

Les pouvoirs exclusifs des différentes catégories d'Assemblées Générales sont les suivants

### **a) Assemblée Constitutive :**

- évaluation des apports en nature,
- octroi d'avantages particuliers.

### **b) Assemblée Générale Ordinaire :**

- approbation des comptes de l'exercice,
- détermination des bénéfices à distribuer,
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration,
- nomination des membres du Conseil de Surveillance,
- nomination du Commissaire aux comptes,
- [nomination de l'expert immobilier](#),
- constatation et arrêté du capital social effectif à la clôture de chaque exercice,
- fixation de la valeur de la part dans le cadre de la variabilité du capital social effectif,

- approbation des conventions particulières,
- autorisation pour tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier,
- Fixation d'un maximum pour les opérations suivantes emprunts, dettes, acquisitions payables à terme,
- modification de la présentation des comptes,
- approbation de la réévaluation de l'actif.

### **c) Assemblée Générale Extraordinaire :**

- augmentation du montant maximum auquel peut être porté le capital social,
- autres modifications aux statuts.

## **ARTICLE 28 - CONSULTATIONS ECRITES**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 30 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « Oui » ou par « Non ».

Les règles édictées par l'article 25 [pour les assemblées générales ordinaires](#) ci-dessus, [en ce compris les conditions de quorum sur première convocation d'une assemblée](#), sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 29 ci-après.

## **ARTICLE 29 - PROCES-VERBAUX**

**1) Procès-verbaux des Assemblées :** toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

**2) Consultations écrites :** en cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

**3) Registre des procès-verbaux :** les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au Siège Social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

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

**4) Copies ou extraits des procès-verbaux :** les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre des organes de gestion, de direction, d'administration ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

## **ARTICLE 30 - INFORMATION DES ASSOCIES**

**30.1** A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, le ou les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, le bilan, le compte de résultat, l'annexe compte d'exploitation générale, le compte des pertes et profits et le bilan, ainsi que les informations relatives aux candidats à la fonction de membre du conseil de surveillance. En outre, pendant le délai de quinze jours pendant lequel les associés doivent envoyer leur vote par écrit, les mêmes documents sont tenus au Siège Social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

**30.2** Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

**30.3** Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux ~~Toutes les pièces ci-dessus concernant les~~ trois derniers exercices : bilans, comptes de résultats, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que, le cas échéant, rémunération du Conseil de surveillance, ~~ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par mandataire au Siège Social.~~ Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction ou d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## **VII - COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 31 - ANNEE SOCIALE**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social a commencé le jour de la constitution de la Société et s'est terminé le 31 décembre 1989.

### **ARTICLE 32-**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la Société de Gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et des annexes.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport de la Société de Gestion, se prononce sur les modifications proposées.

L'amortissement du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation de capital et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Ces prélèvements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

## **ARTICLE 33 - DETERMINATION DES BENEFICES**

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

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

## **ARTICLE 34 - REPARTITION DES BENEFICES**

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes

- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

## **VIII - DISSOLUTION – CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 35 - DISSOLUTION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **ARTICLE 36 - LIQUIDATION**

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale 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 est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 17, alinéa 2, ci-dessus.

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 au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute 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.

#### **ARTICLE 37 - 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.



