

# SOMMAIRE

---

Chiffres significatifs.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
Évolution du capital et marché des parts.....	4
Investissements.....	5
Arbitrages.....	5
Composition du patrimoine.....	6
Gestion locative et immobilière.....	7
Résultats financiers.....	8
Valeurs de la Société.....	10
Fiscalité.....	11
Modifications statutaires.....	12
Perspectives.....	13
État du patrimoine.....	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	15
Compte de résultat de l'exercice.....	16
Actif immobilier.....	18
Annexe aux comptes annuels.....	22
Rapport du Conseil de Surveillance.....	25
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes.....	26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	27
Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2014.....	28
Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2014.....	30



# Chiffres significatifs (en euro)

## COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	3 453 414
dont loyers	2 550 833
Charges	1 225 801
Résultat	2 227 613

## BILAN AU 31/12/2013

Capital social	19 597 800
Total des capitaux propres	24 696 658
Immobilisations locatives	23 909 430
Total du bilan	26 635 530

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 227 613	60,70
Dividende distribué	2 228 424	60,72

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	6,04 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	6,05 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	11,04 %

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	31 418 000	856,08
Valeur comptable	24 696 658	672,93
Valeur de réalisation	32 758 401	892,60
Valeur de reconstitution	38 037 119	1 036,43

<sup>1</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur

<sup>2</sup> Source : Société de Gestion

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214-103 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'économie française aura connu une légère croissance en 2013 avec une hausse du PIB de 0,3 %. Celle-ci, fragile, maintient sous pression le marché immobilier d'entreprise.

Le marché locatif demeure difficile (- 25 % des volumes de locaux loués en Ile de France) et conduit les bailleurs à poursuivre les mesures d'accompagnement accordées à leurs preneurs par la mise en place de franchises de loyers et de

participations financières dans les travaux. Il convient également de mentionner l'évolution négative depuis deux trimestres de l'indice INSEE du coût de construction.

Comme en 2012, la pierre papier confirme son statut de valeur refuge. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont collecté près de 2,32 milliards d'euros avec un rendement moyen en 2013 de 5,13 %. Au titre de l'exercice écoulé, le taux moyen de rendement de votre SCPI s'est établi à 6,04 %.

Au cours de l'exercice, FONCIERE REMUSAT a poursuivi son développement en réalisant un investissement pour un montant de 1,067 million d'euros permettant ainsi de poursuivre la mutualisation du patrimoine.

## Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2013,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2013,
- les modifications statutaires,
- les perspectives 2014.

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le capital social demeure inchangé et s'élève à 19 597 800 €. Il est composé de 36 700 parts réparties entre 885 associés.

### Marché secondaire

Au cours de l'exercice 2013, 663 parts ont été échangées (soit 1,80 % du nombre de parts en circulation au 1er janvier 2013). Parmi ces 663 parts, 310 parts proviennent de huit dossiers de succession.

Au 31 décembre 2013, aucune part ne restait à la vente.

## Évolution du capital (marché primaire)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2009	15 244 632	3 101 025	28 548	780	327 312	865,00 €
2010	15 244 632	-	28 548	790	-	-
2011	17 461 800	3 985 920	32 700	809	381 444	960,00 €
2012	19 597 800	3 960 000	36 700	870	378 880	990,00 €
2013	19 597 800	-	36 700	885	-	-

## Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2009	269	1,08 %	40	4,5 %
2010	387	1,36 %	45	4,5 %
2011	422	1,48 %	0	4,5 %
2012	456	1,39 %	0	4,5 %
2013	663	1,80 %	0	4,5 %

## Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
17/01/2013	42	10	10	1 007,50 €	912,76 €	0
21/02/2013	20	0	0	Non Etabli	Non Etabli	0
21/03/2013	91	59	59	1 003 €	908,68 €	0
18/04/2013	114	100	100	1 000 €	905,96 €	0
16/05/2013	39	80	30	1 005 €	910,49 €	50
20/06/2013	213	112	112	1 008,50 €	913,66 €	0
18/07/2013	25	0	0	Non Etabli	Non Etabli	0
14/08/2013	18	18	18	1 000 €	905,96 €	0
19/09/2013	88	144	88	1 000 €	905,96 €	56
17/10/2013	164	216	164	1 005 €	910,49 €	52
21/11/2013	119	82	82	1 011 €	915,93 €	0
19/12/2013	38	0	0	Non Etabli	Non Etabli	0

## Investissements

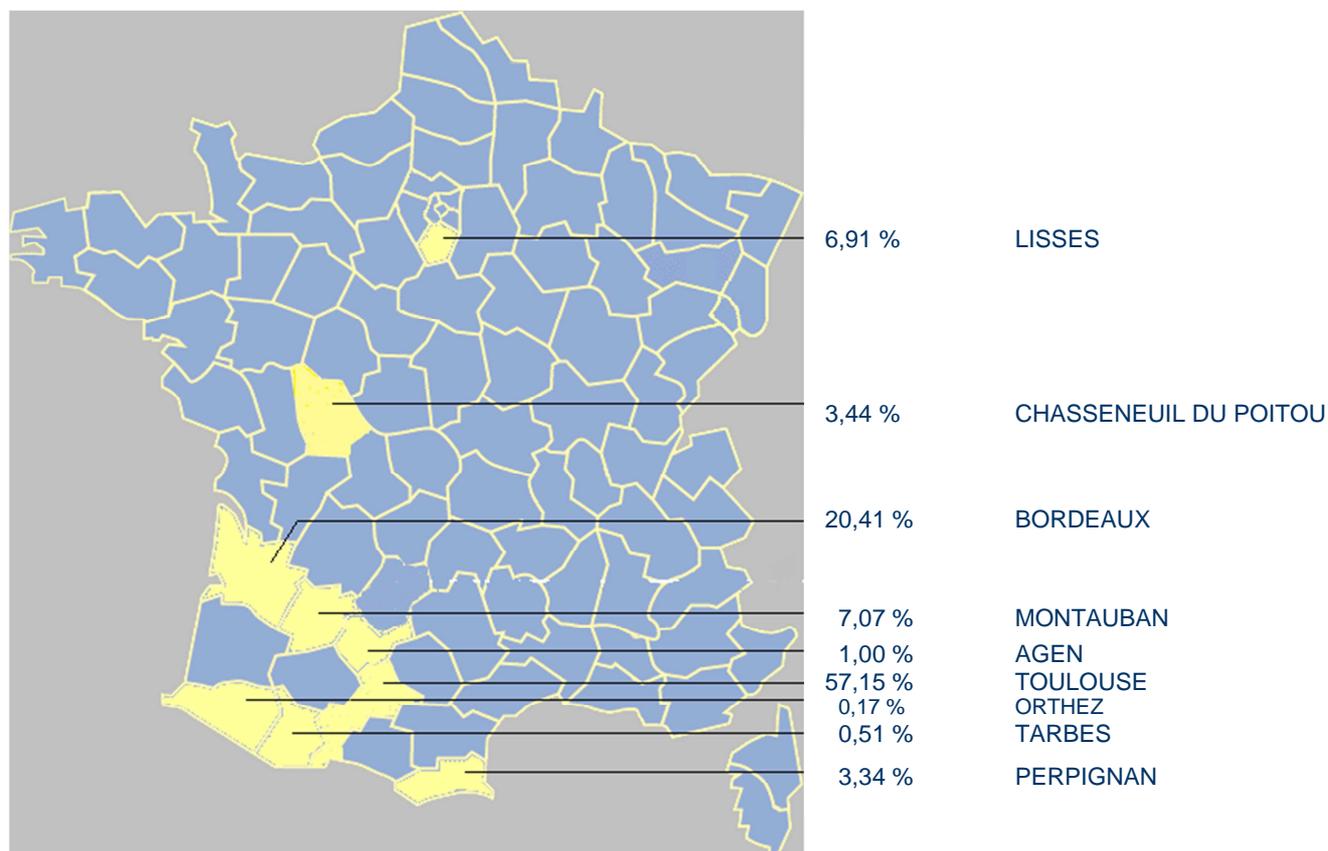
Au cours de l'exercice, FONCIERE REMUSAT a acquis un local commercial d'une surface de 1 040 m<sup>2</sup> situé 18 Allée du Haut Poitou à CHASSENEUIL DU POITOU, au prix de 1 067 000 €. Ce local est loué à AP DESIGN.

## Arbitrages

Au cours de l'exercice, la SCPI n'a réalisé aucune cession d'actifs.

# Composition du patrimoine

Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/13)



## Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/13)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. activités	Hôtel / restaurant	Total
Toulouse et agglomération	4,04 %	39,23 %	9,36 %	4,52 %	57,15 %
Bordeaux et agglomération	9,43 %	10,98 %	-	-	20,41 %
Agen-Villeneuve-sur-Lot	-	1,00 %	-	-	1,00 %
Orthez	-	0,17 %	-	-	0,17 %
Tarbes	-	0,51 %	-	-	0,51 %
Perpignan	-	3,34 %	-	-	3,34 %
Montauban	-	7,07 %	-	-	7,07 %
Lisses	-	6,91 %	-	-	6,91 %
Chasseneuil du Poitou	-	3,44 %	-	-	3,44 %
<b>Total</b>	<b>13,47 %</b>	<b>72,65 %</b>	<b>9,36 %</b>	<b>4,52 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. activités	Hôtel / Restaurant	Total
Toulouse et son département	1 184	9 733	5 600	2 024	
Bordeaux et son département	1 800	2 150	-	-	
Agen-Villeneuve-sur-Lot	-	432	-	-	
Orthez	-	50	-	-	
Tarbes	-	57	-	-	
Perpignan	-	524	-	-	
Montauban	-	1 896	-	-	
Lisses	-	1 176	-	-	
Chasseneuil du Poitou	-	1 040	-	-	
<b>Total</b>	<b>2 984</b>	<b>17 058</b>	<b>5 600</b>	<b>2 024</b>	<b>27 666</b>

# Gestion locative et immobilière

## Gestion locative

### -Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>3</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 93,65 % au 1<sup>er</sup> trimestre et 94,13 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Le taux moyen financier pour l'exercice 2013 ressort à 95,38 %.

### -Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 relocations et 6 résiliations de baux :

- 6 rue des Redoutes - TOULOUSE : 550 m<sup>2</sup> ont été libérés par POLE EMPLOI et reloués à la CPAM.
- 14 avenue Gutenberg - PORTET SUR GARONNE : 5 190 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société ATLANTEM PORTET et reloués à la société LATECOERE.
- Les Portes du Lac - BORDEAUX : 603 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société ORANGE et reloués à la société CETAB.
- Rue de la Closeraie - LISSES : 213 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société HEYTENS.
- ZAC de Lengel - LEGUEVIN : 79 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société IMD et reloués à la société DE FREITAS.
- Zone Commerciale de Saint ALBAN - RN 20 - SAINT ALBAN : 500 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société POINT MARIAGE.

### - Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2013 s'élèvent à 45 032 € et les reprises sur provisions à 72 258 €.

Au cours de l'exercice, aucune créance n'a été passée en perte sur créances irrécouvrables.

## Gestion immobilière

### - Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2013, ces travaux portent sur la pose d'une cloison pour 2 400 €.

<sup>3</sup> Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué

### - Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers encaissés est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/12	:	487 762 €
+ Dotation exercice 2013	:	+ 80 369 €
- Reprise exercice 2013	:	- <u>14 957 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/13	:	553 174 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur le remplacement de la barrière de l'immeuble sis 6 rue des Redoutes à TOULOUSE pour 3 305 €, le remplacement d'un portail et d'un portillon de l'immeuble sis 8 rue du Professeur Lavignolle à BORDEAUX pour 4 781 €, des travaux d'étanchéité de la toiture de l'immeuble sis 57 avenue Jean Jaurès à PESSAC pour 4 231 €.

### -Travaux d'entretien et de réparation

En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 10 939 € contre 1 089 € en 2012.

## Résultats financiers

### Résultat - revenus distribués

L'exercice 2013 fait ressortir un bénéfice de 2 227 613 € contre 2 038 754 € en 2012. Ramené à une part, le résultat s'élève à 60,70 € contre 61,36 € en 2012. Cette diminution est due d'une part à la baisse du taux d'occupation et d'autre part, au fait que les parts créées lors de l'augmentation de capital ont été entièrement rentabilisées sur l'exercice 2013.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été porté à 60,72 € par part en prélevant 0,02 € par part sur le report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 29,16 € par part.

### Le taux de rendement moyen

2013 s'établit ainsi à :

- 6,04 % pour un prix de part acquéreur moyen<sup>4</sup> de 1 004,64 €
- 6,05 % pour une part acquise fin 2012 sur le marché secondaire au prix de 1 003 €

<sup>4</sup> PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

## Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices (en euro)

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2012	% DU TOTAL DES REVENUS	2011	% DU TOTAL DES REVENUS	2010	% DU TOTAL DES REVENUS	2009	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	69,51	95,86 %	73,75	97,17 %	75,44	98,01 %	68,20	98,65 %	70,34	95,77 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,52	2,10 %	1,24	1,63 %	0,79	1,03 %	0,20	0,29 %	2,09	2,85 %
Produits divers	1,48	2,04 %	0,91	1,20 %	0,74	0,96 %	0,73	1,06 %	1,01	1,38 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>72,51</b>	<b>100,00 %</b>	<b>75,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>76,97</b>	<b>100,00 %</b>	<b>69,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73,45</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,29	8,67 %	6,58	8,67 %	6,78	8,81 %	6,12	8,85 %	6,30	8,57 %
Autres frais de gestion	1,86	2,57 %	1,78	2,35 %	0,87	1,13 %	2,16	3,12 %	1,55	2,11 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,71	0,98 %	0,84	1,11 %	0,62	0,81 %	3,11	4,50 %	1,20	1,63 %
Charges locatives non récupérées	1,89	2,61 %	2,30	3,03 %	1,83	2,38 %	2,18	3,15 %	2,26	3,08 %
Autres										
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>10,75</b>	<b>14,83 %</b>	<b>11,50</b>	<b>15,15 %</b>	<b>10,10</b>	<b>13,12 %</b>	<b>13,57</b>	<b>19,63 %</b>	<b>11,31</b>	<b>15,40 %</b>
Charges financières	-	-	0,83	1,09 %	1,18	1,53 %	-	-	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes <sup>(1)</sup>										
- pour travaux	1,78	2,45 %	1,53	2,02 %	2,03	2,64 %	- 0,51	- 0,74 %	1,17	1,59 %
- autres	-0,74	- 1,02 %	0,63	0,83 %	-0,67	-0,87 %	0,27	0,39 %	0,15	0,20 %
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-	-	-	-	-	0,68	0,98 %	-	-
Autres	0,02	0,03 %	0,05	0,07 %	0,05	0,06 %	0,15	0,22 %	0,15	0,20 %
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>1,06</b>	<b>1,46 %</b>	<b>3,04</b>	<b>4,01 %</b>	<b>2,59</b>	<b>3,36 %</b>	<b>0,59</b>	<b>0,85 %</b>	<b>1,47</b>	<b>2,00 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>11,81</b>	<b>16,29 %</b>	<b>14,54</b>	<b>19,16 %</b>	<b>12,69</b>	<b>16,48 %</b>	<b>14,15</b>	<b>20,48 %</b>	<b>12,77</b>	<b>17,40 %</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>60,70</b>	<b>83,71 %</b>	<b>61,36</b>	<b>80,84 %</b>	<b>64,29</b>	<b>83,52 %</b>	<b>54,96</b>	<b>79,52 %</b>	<b>60,68</b>	<b>82,59 %</b>
Variations report à nouveau et autres	-0,02	-0,03 %	1,36	1,79 %	4,29	5,57 %	-4,44	-6,42 %	1,28	1,74 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	60,72	83,74 %	60,00	79,05 %	60,00	77,95 %	59,40	85,93 %	59,40	80,87 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

<sup>(1)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Évolution de la rentabilité des parts

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividende distribué	60,72 €	60,00 €	60,00 €	59,40 €	59,40 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0,02 €	0 €	0 €	4,44 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	990 €	960 €	-	865 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	1 003 €	1 060 €	965 €	861,50 €	866 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 004,64 €	991,78 €	962,28 €	941,52 €	863,25 €
Variation du prix acquéreur moyen	+ 1,29 %	+ 3,06 %	+ 2,20 %	+ 9,07 %	+0,10 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	6,06 %	6,25 %	-	6,87 %
- sur prix acquéreur moyen	6,04 %	6,05 %	6,24 %	6,31 %	6,88 %

## Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2009	1 847 178	335 379 (165 377)	18,16 %
2010	1 943 231	403 677 (174 406)	20,77 %
2011	2 225 407	374 235 (199 940)	16,82 %
2012	2 450 143	483 180 (218 634)	19,72 %
2013	2 550 833	433 578 (230 872)	17,00 %

<sup>(1)</sup> Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice

## Valeurs de la Société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable : 24 696 658 €, soit 672,93 € par part
- valeur de réalisation : 32 758 401 €, soit 892,60 € par part
- valeur de reconstitution : 38 037 119 €, soit 1 036,43 € par part

# Fiscalité

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

## 1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

## 2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01.01.2013, le Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des produits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

# Modifications statutaires

La crise financière internationale intervenue en 2008 et l'affaire « Madoff » ont conduit les dirigeants du G20 à renforcer les contrôles et la surveillance des fonds d'investissements. La Commission et le Parlement européen ont donc élaboré la directive « AIFM » afin d'uniformiser les règles de contrôle et de surveillance des Fonds d'Investissement Alternatif dont les Sociétés Civiles de Placement Immobilier font partie. Cette directive devra être mise en application avant le 22 juillet 2014.

L'ordonnance n° 2013-676 et le décret d'application n° 2013-687 du 25 juillet 2013 ont transposé en droit français la directive « AIFM ». Conjointement à la transposition de la directive européenne, l'ordonnance a également introduit de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI conduisant à une modification du Code Monétaire et Financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Ces dispositions sont en vigueur depuis la date de leur publication.

## Principales modifications liées à la Directive « AIFM »

- Les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille avec la mise en place d'un programme de contrôle interne et de conformité. Votre Société de Gestion est actuellement agréée en tant que Société de Gestion de SCPI ; une demande d'agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille est en cours.

- Désignation d'un dépositaire. La directive « AIFM » prévoit que le dépositaire garde les actifs de la SCPI, conserve ses instruments financiers, suit l'évolution des flux financiers, contrôle le calcul de la valeur de la part et s'assure du respect des ratios légaux et réglementaires.

- Après un appel d'offre effectué auprès des dépositaires présents en France, CACEIS a été retenu. Le coût annuel s'élève à 12 000 € pour FONCIERE REMUSAT.

- Obligation pour la Société de Gestion de réaliser des reportings complémentaires à destination des autorités de tutelle et des investisseurs et de l'éventuelle mise en place de simulations afin de montrer la capacité de la SCPI à faire face à des scénarios défavorables d'évolution des marchés.

## Principales modifications introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI

Les principaux changements introduits par l'ordonnance sont les suivants :

- **Objet social** : élargissement de l'objet social avec l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction). Bien que l'ordonnance autorise aux SCPI la détention de parts de SCI et de SCPI, cette faculté n'a pas été retenue pour votre SCPI en accord avec le Conseil de Surveillance.

- **Cession des actifs** : le délai de détention avant de pouvoir céder un actif est ramené de 6 à 5 ans ; possibilité de céder des actifs annuellement sans attendre le délai de 5 ans, représentant une valeur vénale maximum de 2% du patrimoine de la SCPI ; cession des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

- **Travaux** : autorisation de procéder à des travaux sur un immeuble dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

- **Experts** : la durée du mandat des experts externes en évaluation passe de 4 à 5 ans.

- **Commissions de la Société de Gestion** : création de nouvelles commissions : commission sur arbitrage et commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers. Votre Société de Gestion n'entend pas demander de rémunérations complémentaires au titre de ces deux commissions. En conséquence, aucune modification statutaire n'est proposée.

- **Information des associés** : possibilité d'adresser par voie électronique les documents d'information (y compris les documents relatifs aux assemblées générales) aux associés qui en font la demande.

- **Augmentation de capital** : suppression de l'obligation d'avoir investi 75 % de l'augmentation de capital précédente avant de pouvoir procéder à une nouvelle augmentation.

Les autres modifications statutaires portent sur la renumérotation des articles du Code Monétaire et Financier suite aux changements intervenus.

L'ensemble de ces modifications a pour objet de rendre les statuts de la SCPI FONCIERE REMUSAT conformes aux textes en vigueur.

# Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire

portent sur la mise à jour des statuts induite par la Directive AIFM, l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, par les nouvelles dispositions du Règlement Général de l'AMF et la mise en conformité avec la législation.

## Perspectives

Dans un contexte économique demeurant difficile, votre Société de Gestion mettra tout en œuvre pour optimiser le taux d'occupation et d'encaissement des loyers, poursuivre le développement de votre SCPI et arbitrer

éventuellement des locaux qui ne correspondraient plus à la stratégie patrimoniale de FONCIERE REMUSAT.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion,

VOISIN S.A.

# État du patrimoine *(en euro)*

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+25 284 408	+31 418 000	+24 215 008	+30 158 000
Immobilisations en cours				
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 374 977		-1 374 977	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-553 174		-487 762	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+23 356 257</b>	<b>+31 418 000</b>	<b>+22 352 269</b>	<b>+30 158 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+59 341	+59 341	+129 536	+129 536
Autres créances	+181 817	+181 817	+102 806	+102 806
Provisions pour dépréciation des créances	-7 534	-7 534	-34 760	-34 760
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Comptes à terme	+1 362 528	+1 362 528	+1 002 521	+1 002 521
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 128 674	+1 128 674	+2 490 546	+2 490 546
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-492 425	-492 425	-452 323	-452 323
Dettes d'exploitation	-167 351	-167 351	-145 827	-145 827
Dettes diverses	-725 923	-725 923	-635 875	-635 875
<b>TOTAL 2</b>	<b>+1 339 127</b>	<b>+1 339 127</b>	<b>+2 456 624</b>	<b>+2 456 624</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+1 274	+1 274	+1 191	+1 191
Charges à répartir sur plusieurs exercices			-	-
Produits constatés d'avance			-6 219	-6 219
<b>TOTAL 3</b>	<b>+1 274</b>	<b>+1 274</b>	<b>- 5 028</b>	<b>-5 028</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+24 696 658</b>		<b>+24 803 864</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+32 758 401</b>		<b>+32 609 596</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres *(en euro)*

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION DOUVERTURE	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+19 597 800			+19 597 800
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	+10 830 223			+10 830 223
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 192 920		-106 396	-7 299 316
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	+497 723			+497 723
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+1 025 729	+45 309		+1 071 038
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+2 038 754	-2 038 754	+ 2 227 613	+2 227 613
Acomptes sur distribution	-1 993 445	+1 993 445	-2 228 424	-2 228 424
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+24 803 864</b>	<b>-</b>	<b>-107 206</b>	<b>+24 696 658</b>

# Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

## Charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>702 709</b>		<b>472 754</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges facturées		597 208		359 238
Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien		10 939		1 089
Grosses réparations		14 957		26 947
Autres charges immobilières				
Impôts et taxes		65 447		64 782
Charges courantes		14 158		20 698
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>	<b>522 998</b>		<b>899 088</b>	
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance		230 872		218 634
Assurances				
Honoraires du Commissaire aux Comptes		9 330		10 590
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Sur frais d'acquisition		107 800		79 150
Sur immobilisations corporelles (immeubles)				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		45 032		92 969
Provisions pour grosses réparations		80 369		77 554
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions)				378 880
Charges sur créances irrécouvrables				
Charges diverses		49 595		41 311
Pertes sur créances irrécouvrables				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>27 636</b>	
Charges financières diverses				27 636
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>94</b>		<b>0</b>	
Charges exceptionnelles		94		0
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 225 801</b>		<b>1 399 478</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>2 227 613</b>		<b>2 038 754</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 453 414</b>		<b>3 438 232</b>	

# Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

## Produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>3 181 672</b>		<b>2 826 818</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		2 550 833		2 450 143
Charges facturées		597 208		359 238
Produits annexes		33 631		17 437
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>102 965</b>		<b>481 760</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		72 258		72 083
Provisions pour grosses réparations		14 957		26 947
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				378 880
Autres produits		15 750		3 850
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>55 937</b>		<b>41 362</b>	
Produits financiers		55 937		41 362
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>112 841</b>		<b>88 292</b>	
Produits exceptionnels				
Produits sur exercices antérieurs				
Commission de souscription				
Amortissement des frais d'acquisition		107 800		79 150
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Autres produits exceptionnels		5 041		9 142
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 453 414</b>		<b>3 438 232</b>	
<b>solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 453 414</b>		<b>3 438 232</b>	

# Actif immobilier *(en euro)*

## Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
43, rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207, route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 024	1 238 135	PASSANGUY O CUIZ IN O CUIZ OUT
23, rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230	320 143	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52, chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 16 mars 1990	1 300	1 162 426	LA GRANDE RECRE RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis, rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190	205 665	LOCAPOSTE
23 rue Lafayette angle du 47, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	84	141 231	BLOOM MULTIMEDIA
21, boulevard Matabiau 31000 TOULOUSE Acte du 2 juillet 1990	147	111 704	CYCLINVEST
173, Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73	54 882	SNACK ST MICHEL
13, chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 novembre 1991	465	291 369	HP NEGOCE ECLAIRAGE PROFESOLEIL
6, place des Redoutes 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1992	880	672 300	CPAM
9, rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220	209 208	AVANTIS CONCEPT
44, avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	ECOLE DE CONDUITE
15, place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 octobre 1990	114	53 357	LA BRIOCHE NORMANDE
place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 février 1991	197	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE NET CADRE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95	80 798	COLOMIERS ESTHETIC

# Actif immobilier *(en euro)*

## Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
14, avenue Gutenberg 31120 PORTET-SUR-GARONNE	5 135	2 072 023	LATECOERE
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 novembre 1998	1 550	934 939	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450	1 950 000	LEADER PRICE
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484	2 500 000	BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane DE FREITAS-Locaux vacants
Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400	1 750 000	LA HALLE VACANT
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 10 août 2010	259	485 000	PHARMACIE ZENOU-TITOFF

## Bordeaux et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
14-18, cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 janvier 1992 Acte du 30 mars 1992	495 103	747 000	SUP INFO EURISTT TRAVAIL TEMPORAIRE
8, rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 juin 1992	630	727 487	LA COMPAGNIE 1818
Centre Com. GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200	655 531	AS DIFFUSION JL DISTRIBUTION
57, avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
ZAC RAVESIES 33000 BORDEAUX Acte du 30 juin 2011	572	1 335 000	CETAB
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200	891 200	BIOFFICE

## Autres villes

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
102, boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 décembre 1990	375	73 176	MIM
rue Sainte-Catherine 47300 VILLENEUVE-SUR-LOT Acte du 6 février 1990	57	60 980	SIGALA SA

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte di 27 décembre 1990	50	25 916	PHOTO VIT
6, place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57	75 843	APR SERVICE
4, place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524	922 316	GRANDE PHARMACIE DE LA LOGE
avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896	1 011 652	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176	2 150 000	LAURIE LUMIERES VACANT MONDIAL MOQUETTE ATHLETIC FASHION CONCEPT
18 Allée du Haut Poitou CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040	1 067 000	AP DESIGN
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER : 25 284 408</b>			

## Récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

L'information détaillée des valeurs vénale, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)
Bureaux	3 832 226	4 232 000	3 832 226	4 170 000
Commerces	17 850 655	22 826 000	16 783 655	21 658 000
Hôtels/Restaurants	1 238 135	1 420 000	1 238 135	1 400 000
Locaux d'activités	2 363 392	2 940 000	2 360 992	2 930 000
<b>TOTAL</b>	<b>25 284 408</b>	<b>31 418 000</b>	<b>24 215 008</b>	<b>30 158 000</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le «Compte de résultat» est peu modifié. Enfin, «l'annexe» analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissement. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### ■ Immobilisations locatives : 23 909 430 €

Ce poste correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

### ■ Créances locataires : 59 341 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 20 604 €  
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 38 737 €, provisionnés à hauteur de 7 534 €

### ■ Autres créances : 181 817 €

- Créances fiscales : 6 185 €  
- Compte de provisions auprès des syndics : 170 074 €  
- Autres débiteurs : 5 558 €

### ■ Valeurs de placement et disponibilités : 2 491 202 €

- Compte à terme : 1 362 528 €  
- Disponibilités : 1 128 674 €

♦♦♦♦

### ■ Dettes financières : 492 425 €

- Dépôts de garantie : 492 425 €

### ■ Dettes d'exploitation : 167 351 €

- Honoraires restant dus à la société de gestion : 37 736 €  
- Fournisseurs : 18 335 €  
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 111 280 €

### ■ Dettes diverses : 725 923 €

- Dettes fiscales (TVA) : 62 493 €  
- Dividendes bloqués : 142 €  
- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 642 984 €  
- Autres dettes et charges à payer : 20 304 €

■ État de l'actif immobilisé (*en euro*)

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	24 215 008	1 069 400	-	25 284 408
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières				
	<b>24 215 008</b>	<b>1 069 400</b>	<b>-</b>	<b>25 284 408</b>

■ État des amortissements et provisions (*en euro*)

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 374 977			1 374 977
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	34 760	45 032	72 258	7 534
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	487 762	80 369	14 957	553 174
	<b>1 897 499</b>	<b>125 401</b>	<b>87 215</b>	<b>1 935 685</b>

■ Compte de régularisation actif et passif : **1 274 €**

- Charges constatées d'avance : 1 274 €

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres :

Sans changement.

■ Prime d'émission :

Prélèvement sur la prime d'émission : **-106 396 €**

Dont 107 800 € prélevés au titre des frais d'acquisition des immeubles achetés en 2013 et un remboursement de 1 404 € au titre d'un remboursement de frais sur une acquisition réalisée au cours d'exercices antérieurs.

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble :

Sans changement.

■ Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 45 309 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2012.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013 : **2 227 613 €**

Distribution des 3 premiers acomptes : **-1 585 440 €**

4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2014 : **-642 984 €**

= Solde du résultat mis en report à nouveau : **-811 €**

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2014.

# COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits

### ■ Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : **2 550 833 €**
- Charges et taxes refacturées : **597 208 €**
- Produits des activités annexes : **33 631 €**

### ■ Autres produits d'exploitation :

- Reprise de provisions pour créances douteuses : **72 258 €**
- Reprise de provisions pour grosses réparations : **14 957 €**
- Autres produits : **15 750 €**

### ■ Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : **51 589 €**
- Intérêts sur retard de paiement de locataire : **4 348 €**

### ■ Produits exceptionnels :

- Produits exceptionnels : **5 041 €**
- Amortissement des frais d'acquisition : **107 800 €**

## Charges

### ■ Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : **597 208 €**
  - dont charges locatives récupérables : 315 199 €
  - dont impôts et taxes récupérables : 282 009 €
- Charges d'entretien non récupérables : **10 939 €**
- Gros travaux et réparations : **14 957 €**
- Impôts et taxes non récupérables : **65 447 €**
  - dont impôts fonciers non récupérables : 56 812 €
  - dont TVA et autres taxes non récupérables : 8 635 €
- Charges courantes : **14 158 €**
  - dont charges locatives non récupérables : 12 400 €
  - dont prime d'assurance non récupérable : 1 425 €
  - dont publicité légale : 333 €

### ■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : **230 872 €**
- Frais d'acquisition des immeubles : **107 800 €**
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : **9 330 €**
- Provisions pour créances douteuses : **45 032 €**
- Provisions pour grosses réparations : **80 369 €**
- Charges diverses : **49 595 €**
  - dont honoraires divers (expertise, huissiers,..) : 47 247 €
  - dont cotisation AMF : 1 500 €
  - dont frais bancaires : 848 €

### ■ Charges exceptionnelles : **94 €**

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux dispositions prévues à l'article n° 21 de nos Statuts, nous vous présentons notre rapport de synthèse sur l'accomplissement de notre mission.

## Exercice 2013

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 6 février, 10 avril, 26 juin et 23 octobre 2013

Chaque réunion animée par la Société VOISIN S.A. a porté sur l'examen de la situation de votre société tant en matière financière que juridique.

Nous avons examiné l'évolution du marché locatif concernant notre patrimoine loué à 94.45 % en m<sup>2</sup> et 94.13 % en loyer au 31.12.

Rappelons que notre SCPI est propriétaire de 35 biens pour 53 locations couvrant une superficie totale de 27 666 m<sup>2</sup>.

En décembre 2013, une nouvelle acquisition a été réalisée. Il s'agit d'un local commercial d'une surface de 1040 m<sup>2</sup>, situé à Chasseneuil du Poitou (Futuroscope) pour un prix d'achat de 1 067 000 €.

Sur le marché secondaire, 663 parts se sont échangées pour un prix moyen par part de 1004,64 € à comparer au prix moyen de 991,78 € en 2012.

Les résultats 2013 ont permis de distribuer 60.72 € par part pour un rendement de l'ordre de 6 % par rapport à la valeur moyenne d'échange constatée par le marché secondaire.

Il est ici précisé que ce rendement perdure après 3 augmentations de capital pour un total de près de 12 000 000 € réalisées depuis 2008 sous l'égide du Cabinet VOISIN.

2013 est marqué par la mise en place de l'ordonnance 2013.676 entraînant notre classement comme Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et l'obligation de la nomination d'un dépositaire qui vous sera proposée en Assemblée Générale.

Une mise en harmonie des statuts en découle mais votre Conseil s'est attaché à préserver vos prérogatives dans leur rédaction.

## Assemblée Générale ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

Le Jeudi 26 juin prochain, nous nous retrouverons en Assemblée Générale pour examiner les résolutions proposées par notre Société de Gestion : votre Conseil de Surveillance, après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, vous propose de voter l'ensemble des résolutions proposées.

Nous vous recommandons de renouveler votre confiance aux conseillers sortants :

- Madame Eliane LIPPI
- Monsieur Raymond NOEL
- Monsieur André PUIS

toujours assidus aux réunions de votre Conseil et dont l'aide nous est précieuse.

Notre collaboration avec la société VOISIN est toujours fructueuse et nos Conseils toujours animés confrontant des expériences et des compétences complémentaires au sein de notre équipe.

Nous serons ravis de vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale à laquelle nous aimerions que vous veniez nombreux.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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 S.C.P.I Foncière Rémusat, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. 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 vérifier, 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, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. 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 appréciations

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

Pour fonder notre opinion, nous nous appuyons notamment sur la partie «Actif immobilier» de l'annexe aux comptes qui présente une estimation de l'inventaire du patrimoine détaillé par immeuble.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

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.

Chalon-sur-Saône, le 21 mai 2014  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
Sylvie Merle  
Associée

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 précité.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Convention avec le cabinet Voisin

Votre société, conformément à ses statuts, verse une rémunération au cabinet Voisin.

Ces honoraires liés aux prestations assurées par le cabinet Voisin au titre de l'administration de la société sont les suivantes :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,6 %) du prix total versé, prime d'émission incluse,
- Pour les transferts de parts effectués sans intervention de la société de gestion, il est perçu une somme forfaitaire de 30,49 € HT par cession de parts,
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de 4,5 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,6 %) est perçue sur la somme revenant au cédant,
- Pour l'administration de la Société, la société de gestion perçoit une rémunération égale à 9 % HT (10,76% TTC dans le cas d'une TVA à 19,6%) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les honoraires de la société de gestion passés en charges s'élèvent à 230 872 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI 230 872 euros

Chalon-sur-Saône, le 21 mai 2014  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
Sylvie Merle

Associée

# Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2014

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

### Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2013.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2013 qui s'élève

à .....	2 227 613,18 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent.....	<u>1 071 038,06 €</u>
TOTAL.....	3 298 651,24 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	2 228 424,00 €
. report à nouveau .....	<u>1 070 227,24 €</u>
TOTAL.....	3 298 651,24 €

### Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 3 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 3 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - Madame Eliane LIPPI
  - Monsieur Raymond NOEL
  - Monsieur André PUIS
- associés faisant acte de candidature
  - SARL ALCYON, représentée par Mme FERON Marielle

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **Sixième résolution : Autorisation d'arbitrage**

L'Assemblée Générale constate qu'aucune cession d'éléments du patrimoine n'a été réalisée en 2013. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2014, dans les limites fixées par la loi.

#### **Septième résolution : Valeurs de la Société**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net ..... 24 696 658 €, soit 672,93 € par part
- valeur de réalisation ..... 32 758 401 €, soit 892,60 € par part
- valeur de reconstitution ..... 38 037 119 €, soit 1 036,43 € par part

#### **Huitième résolution : Nomination de l'Expert externe en évaluation**

L'Assemblée Générale, nomme pour une durée de cinq ans, en qualité d'expert externe en évaluation, GALTIER Expertises Immobilières et Financières - 595 avenue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY.

#### **Neuvième résolution : Nomination du dépositaire**

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de dépositaire de la SCPI FONCIERE REMUSAT, la Société CACEIS.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2014

## Première résolution : Modification des Statuts

Suite aux modifications induites par la Directive AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011, à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, aux nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à la mise en conformité avec la législation et aux modifications ou précisions apportées par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale approuve les modifications apportées aux Statuts telles qu'elles figurent ci-après :

<b>ANCIENNE REDACTION</b>	<b>NOUVELLE REDACTION</b>
<b>TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE</b>	<b>TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE</b>
<p><b>Article 1 - FORME</b></p> <p>Il est formé, par les présentes, une Société Civile devant faire ultérieurement offre au public qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Code Monétaire et financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</p>	<p><b>Article 1 - FORME</b></p> <p>Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</p>
<p><b>Article 2 - OBJET</b></p> <p>La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.</p>	<p><b>Article 2 - OBJET</b></p> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition directe y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,</li> <li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>
<p><b>Article 8 - AUGMENTATION REDUCTION DE CAPITAL</b></p> <p>La Société de Gestion pourra porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à TRENTE MILLIONS CENT VINGT EUROS (30 000 120 €) divisé en 56 180 parts d'une valeur nominale de 534 €, par</p>	<p><b>Article 8 – AUGMENTATION REDUCTION DE CAPITAL</b></p> <p>La Société de Gestion pourra porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à TRENTE MILLIONS CENT VINGT EUROS (30 000 120 €) divisé en 56 180 parts d'une valeur nominale de 534 €, par souscription en</p>

<p>souscription en numéraire, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre le montant dans un délai déterminé. Chaque augmentation partielle sera soumise au Conseil de Surveillance.</p> <p>A cet effet, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour fixer toutes les modalités nécessaires à la réalisation des opérations correspondant à ces augmentations de capital, en particulier le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts, figurant sur le registre prévu par l'article 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider d'augmenter le capital au-delà du montant fixé à l'alinéa 1 ci-dessus.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 152.449,02 €.</p>	<p>numéraire, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre le montant dans un délai déterminé. Chaque augmentation partielle sera soumise au Conseil de Surveillance.</p> <p>A cet effet, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour fixer toutes les modalités nécessaires à la réalisation des opérations correspondant à ces augmentations de capital, en particulier le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.</p> <p><a href="#">Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts, figurant sur le registre prévu par l'article 214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</a></p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider d'augmenter le capital au-delà du montant fixé à l'alinéa 1 ci-dessus.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 152.449,02 €.</p>
<p><b>Article 11 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES</b></p> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part en capital.</p>	<p><b>Article 11 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES</b></p> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. <a href="#">Conformément à l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier</a>, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.</p>
<p><b>Article 13 – DROITS DES PARTS</b></p> <p>Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8, pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelques mains qu'elles passent.</p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p>	<p><b>Article 13 – DROIT DES PARTS</b></p> <p>Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8, pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelques mains qu'elles passent.</p> <p><a href="#">Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.</a></p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p>

<p>Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter, auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p>	<p>Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter, auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.</p>
<p><b>Article 14 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS</b></p> <p>La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.</p> <p>La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 10 ci-dessus.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont versés au profit du titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre précédant la distribution.</p> <p>La cession des parts entre associés est libre.</p> <p>Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, la cession des parts à un Tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion et ce, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit.</p> <p>A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, ou l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.</p> <p>Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception.</p>	<p><b>Article 14 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS</b></p> <p><b>TRANSMISSION ENTRE VIFS</b></p> <p>La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré.</p> <p>Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.</p> <p>1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)</p> <p><u>Traitement des ordres d'achat et de vente</u></p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordre en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.</p> <p>L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et</p>

<p>Les décisions ne sont pas motivées. Faut par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois, à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.</p> <p>Si le cessionnaire proposé n'est pas agréé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un Tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.</p> <p>A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.</p> <p>Cette clause d'agrément s'applique également en cas de nantissement des parts.</p> <p>Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, 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, à moins que la Société ne préfère, après cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.</p> <p>En application de la réglementation actuellement en vigueur il est tenu, au Siège de la Société, un Registre où sont recensés les mandats d'achat et de vente délivrés en faveur de la Société de Gestion. Tout associé peut donner son mandat à la Société de Gestion à l'effet de vendre tout ou partie des parts qu'il possède. Tout associé ou Tiers non associé peut également donner mandat d'acquisition à la Société de Gestion à l'effet de trouver tout ou partie des parts qu'il souhaite acquérir. Il est procédé à intervalle régulier à une confrontation entre offres et demandes de manière à établir un prix d'équilibre dénommé prix d'exécution. Ce prix est celui avec lequel le plus grand nombre de parts sont échangées. Dans l'hypothèse selon laquelle il peut être établi deux prix d'exécution, celui qui sera retenu sera celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.</p> <p>Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.</p> <p>Si le nombre de parts inscrites à la vente excède 10% du nombre total de parts en circulation et si ces parts sont en attente d'être vendues depuis plus de 12 mois, la Société de Gestion doit en informer immédiatement la COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE. Dans un délai de deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion devra convoquer une assemblée Générale Extraordinaire statuant dans les conditions décrites à l'article 24 et lui propose la cession partielle ou totale</p>	<p>de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.</p> <p>Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement.</p> <p>La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.</p> <p>Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.</p> <p>Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.</p> <p>Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.</p> <p>2) Cession de gré à gré (sans l'intermédiaire de la Société de Gestion)</p> <p>La cession de parts sociales peut être opérée selon les formes du droit commun prévues par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.</p> <p><b>Agrément</b></p> <p>Sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.</p> <p>Aux fins d'obtenir l'agrément de la Société de Gestion, l'associé qui désire vendre tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, et d'une manière générale, tous renseignements capables de l'éclairer sur la personne de l'acquéreur éventuel.</p> <p>L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande.</p>
--	---

<p>du patrimoine ou toutes mesures appropriées (cession d'immeubles, réduction du capital etc.) de manière à faire cesser cette situation.</p>	<p>Si la Société de Gestion refuse son agrément au cessionnaire proposé, elle sera tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.</p> <p>A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.</p> <p>Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>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 du premier alinéa de l'article 2346 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.</p>
<b>TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</b>	<b>TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</b>
<p><b>ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION</b></p> <p>La société est administrée par une société de gestion personne morale.</p> <p>La société Cabinet Voisin Société Anonyme à Conseil d'administration au Capital de 375 450 € dont le siège social est situé à Dijon, 15 Place Grangier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le numéro B 310 057 625 est désignée comme Société de Gestion pour une durée indéterminée.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire, ou en liquidation de biens, sa démission ou sa révocation.</p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.</p>	<p><b>Article 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION</b></p> <p>La société est administrée par une société de gestion personne morale.</p> <p>La société Cabinet Voisin Société Anonyme à Conseil d'administration au Capital de 349 400 € dont le siège social est situé à Dijon, 15 Place Grangier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le numéro B 310 057 625 est désignée comme Société de Gestion pour une durée indéterminée.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire, ou en liquidation de biens, sa démission, sa révocation <b>ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.</b></p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.</p>

## ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 14 des présents statuts,
- Elle organise et réalise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des Tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courant, comptes courants postaux, comptes d'avances sur Titres,
- Elle donne les ordres de blocages et de déblocages des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute correspondances de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarés,
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats, bons de poste, cartes, etc.,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et, notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garanties versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'il estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues).
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité ou tous autres

## Article 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 14 des présents statuts,
- Elle organise et réalise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courant, comptes courants postaux, comptes d'avances sur Titres,
- Elle donne les ordres de blocages et de déblocages des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute correspondances de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarés,
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats, bons de poste, cartes, etc.,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et, notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garanties versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues).
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité ou tous autres départements limitrophes,
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,

<p>départements limitrophes,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,</li> <li>- Elle consent et accepte tous les baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,</li> <li>- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,</li> <li>- Elle exerce toutes actions judiciaire tant en demande qu'en défense,</li> <li>- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,</li> <li>- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,</li> <li>- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle consent et accepte tous les baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,</li> <li>- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,</li> <li>- Elle exerce toutes actions judiciaire tant en demande qu'en défense,</li> <li>- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,</li> <li>- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,</li> <li>- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,</li> <li>- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat</li> <li>- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,</li> <li>- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation effectue les approvisionnements de toutes sortes,</li> <li>- Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la Société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts,</li> </ul>
<p>La société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.</p>	<p>La société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.</p>
<p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après et dans la limite du montant prévu par ladite Assemblée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,</li> <li>- Contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</li> </ul>	<p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après et dans la limite du montant prévu par ladite Assemblée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,</li> <li>- Contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</li> </ul>
<p>La Société de Gestion es-qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p>	<p>La Société de Gestion es-qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p>

### Article 19 - HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 9,00 % HT (10,76 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour assurer :
  - la gestion et l'administration des biens sociaux,
  - la répartition des revenus,
  - l'information régulière des associés,
  - la convocation de toutes réunions et assemblées,
  - la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- Prix d'acquisition des biens et droit immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
- Honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- Frais d'expertise,
- Frais de contentieux
- Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- Frais d'entretien des immeubles,
- Impôts,
- Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études,
- Consommation d'eau ou d'électricité,
- Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

### Article 19 - HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 8,00 % HT ([à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur](#)) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 9,00 % HT ([à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur](#)) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour assurer :
  - la gestion et l'administration des biens sociaux,
  - la répartition des revenus,
  - l'information régulière des associés,
  - la convocation de toutes réunions et assemblées,
  - la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- Prix d'acquisition des biens et droit immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
- Honoraires des Commissaires aux Comptes
- [Rémunération et frais du Dépositaire](#)
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- [Honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,](#)
- Frais de contentieux,
- Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- Frais d'entretien des immeubles,
- Impôts,
- Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études,
- Consommation d'eau ou d'électricité,
- Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.</li> <li>- 30,49 € HT quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,50 % HT (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.</li> <li>- 30,49 € HT quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).</li> </ul> <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p>
<b>TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE</b>	<b>TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE</b>
<p><b>Article 21 – CONTROLE LA SOCIETE - LE CONSEIL DE SURVEILLANCE</b></p> <p><b>1. Nomination</b></p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Les membres du Conseil du Surveillance sont nommés pour trois ans. Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.</p>	<p><b>Article 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</b></p> <p><b>1. Nomination</b></p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Les membres du Conseil du Surveillance sont nommés pour trois ans. Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.</p>

## 2. Organisation - Réunions et Délibérations

Le Conseil nomme, parmi ses membres et pour la durée de leurs mandats, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. 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 sur l'agglomération de Toulouse. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de Séance et le Secrétaire.

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

## 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,

## 2. Organisation - Réunions et Délibérations

Le Conseil nomme, parmi ses membres et pour la durée de leurs mandats, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. 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 sur l'agglomération de Toulouse. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

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

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de Séance et le Secrétaire.

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

## 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, **en particulier** :
  - l'assister lors des appels d'offre concernant le Commissaire aux Comptes, l'expert externe en

<ul style="list-style-type: none"> <li>de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,</li> <li>de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.</li> </ul> <p><b>4. Responsabilité</b></p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire, en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers elle et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.</p> <p><b>5. Rémunération</b></p> <p>Une rémunération du Conseil de Surveillance peut être fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.</p>	<p>évaluation et le dépositaire, - l'assister dans la sélection des investissements, des arbitrages,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,</li> <li>de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.</li> </ul> <p><b>4. Responsabilité</b></p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire, en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers elle et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.</p> <p><b>5. Rémunération</b></p> <p>Une rémunération du Conseil de Surveillance peut être fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.</p>
	<p><b>Article 23 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</b></p> <p>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 d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.</p> <p>La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p> <hr/> <p><b>Article 24 – DEPOSITAIRE</b></p> <p><b>Nomination du Dépositaire</b></p> <p>La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire</p>

	<p>unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.</p> <p><b>Mission du dépositaire</b></p> <p>Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,</li> <li>- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.</li> </ul> <p>Le Dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p> <p>Le dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,</li> <li>- s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> </ul> <p><b>Rémunération et responsabilité</b></p> <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.</p>
<b>TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES</b>	<b>TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES</b>
<p><b>Article 23 - ASSEMBLEES GENERALES – FORME - CONVOCATION</b></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses</p>	<p><b>Devient l'Article 25 - ASSEMBLEES GENERALES – FORME - CONVOCATION</b></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions</p>

<p>décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours et heure indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même localité.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le Conseil de Surveillance,</li> <li>- par le ou les Commissaires aux Comptes,</li> <li>- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit de un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,</li> <li>- par les liquidateurs.</li> </ul> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une modification des statuts,</li> <li>- à l'approbation d'un avantage en nature ou la constitution d'un avantage particulier,</li> <li>- à une modification de la politique d'investissement,</li> <li>- à une modification des modalités de fixation du prix de la part,</li> <li>- à l'ouverture d'une augmentation de capital après 3 ans sans souscription.</li> </ul> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p> <p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance. A défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-</p>	<p>sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours et heure indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées ont lieu au siège social <a href="#">ou en tout autre endroit en France métropolitaine</a>.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le Conseil de Surveillance,</li> <li>- par le ou les Commissaires aux Comptes,</li> <li>- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit de un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,</li> <li>- par les liquidateurs.</li> </ul> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une modification des statuts,</li> <li>- à l'approbation d'un avantage en nature ou la constitution d'un avantage particulier,</li> <li>- à une modification de la politique d'investissement,</li> <li>- à une modification des modalités de fixation du prix de la part,</li> <li>- à l'ouverture d'une augmentation de capital après 3 ans sans souscription.</li> </ul> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p> <p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance. A défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. <a href="#">La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents, ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'assemblée.</a></p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-</p>
--	---

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

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

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions, lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales.

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

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

Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour :

Un ou plusieurs associés, représentant au moins 5 % du capital social, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,0 % pour les 760 000 premiers euros
- 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €
- 0.5 % pour le surplus du capital.

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

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

Participation des associés aux Assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance

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

Les co-indivisaires de parts ou l'usufruitier et le nu-proprétaire de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts dans le capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication du nom du mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandat.

	<p>Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p> <p>Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.</p> <p>Qu'il s'agisse d'une Assemblée générale Ordinaire ou Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.</p>
<p><b>Article 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b></p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle nomme et remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.</p> <p>Elle nomme et révoque la Société de Gestion en cas de vacances consécutives aux cas évoqués à l'article 16.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué</p>	<p><b>Devient l'Article 26- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b></p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle nomme et remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.</p> <p>Elle nomme et révoque la Société de Gestion en cas de vacances consécutives aux cas évoqués à l'article 16.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une</p>

<p>une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p>	<p>deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p>
<p><b>Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE</b></p>	<p><b>Devient l'Article 27 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE</b></p>
<p><b>Article 26 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE</b></p>	<p><b>Devient l'Article 28- CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE</b></p>
<p><b>Article 27 - COMMUNICATIONS</b></p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale.</p> <p>Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, réunis en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat, l'annexe et les formulaires de vote par correspondance et de procuration.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants : inventaire, bilans, comptes de résultats, annexes, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, s'il y a lieu.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p><b>Devient l'Article 29 - COMMUNICATIONS</b></p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. <b>La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.</b></p> <p><b>Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.</b></p> <p><b>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</b></p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants : inventaire, bilans, comptes de résultats, annexes, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, s'il y a lieu.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>

<p><b>Article 28 – EXERCICE SOCIAL</b></p> <p>L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er Janvier pour se terminer le 31 Décembre. Par exception, le premier exercice courra du jour de la constitution de la Société jusqu'au 31 Décembre 1989.</p>	<p><b>Devient l'Article 30 – EXERCICE SOCIAL</b></p> <p>L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er Janvier pour se terminer le 31 Décembre.</p>
<p><b>TITRE VI - INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</b></p>	<p><b>TITRE VI - INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</b></p>
<p><b>Article 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX</b></p> <p>Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du décret approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.</p> <p>La prime d'émission visée à l'article 8 des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée en totalité ou partie à l'amortissement total ou partiel du poste "Frais à répartir sur plusieurs exercices" et, notamment, à l'amortissement des frais d'acquisition des immeubles et des frais de collecte de capital et de recherche des immeubles.</p> <p>Un inventaire arrêté au 31 Décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.</p> <p>En application de la loi n° 83-353 du 30 Avril 1983, complétée par le décret n° 83-1020 du 29 Novembre 1983 et le décret n° 85-334 du 27 Février 1985, il est précisé que l'amortissement des immeubles locatifs sera effectué sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de chaque exercice.</p>	<p><b>Devient l'Article 31 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX</b></p> <p>Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du décret approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.</p> <p>La prime d'émission visée à l'article 8 des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée en totalité ou partie à l'amortissement total ou partiel du poste "Frais à répartir sur plusieurs exercices" et, notamment, à l'amortissement des frais d'acquisition des immeubles et des frais de collecte de capital et de recherche des immeubles.</p> <p>Un inventaire arrêté au 31 Décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.</p> <p>La Société de Gestion établit, également un rapport écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>La Société de Gestion établit à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.</p> <p>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.</p> <p>Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale</p>

	Ordinaire des associés, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les Lois et règlements.
<b>Article 30 – REPARTITION DES RESULTATS</b>	<b>Devient Article 32 - REPARTITION DES RESULTATS</b>
<p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 9 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.</p> <p>L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.</p> <p>Les distributions s'effectueront au prorata des droits en tenant compte de la date d'entrée en jouissance des parts.</p> <p>La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.</p> <p>Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.</p>	<p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 9 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.</p> <p>L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.</p> <p>Les distributions s'effectueront au prorata des droits en tenant compte de la date d'entrée en jouissance des parts.</p> <p>La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.</p> <p>Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.</p>
<b>TITRE VII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION</b>	<b>TITRE VII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION</b>
<b>Article 31 - DISSOLUTION</b>	<b>Devient l'Article 33 - DISSOLUTION</b>
<b>Article 32 - LIQUIDATION</b>	<b>Devient l'Article 34 - LIQUIDATION</b>
<b>TITRE VIII - CONTESTATIONS</b>	<b>TITRE VIII - CONTESTATIONS</b>
<b>Article 33</b>	<b>Devient l'Article 35</b>
<p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.</p>	<p>Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, <b>sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.</b></p>

### Deuxième résolution : Pouvoir pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité

# S.C.P.I. FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2013 : 19 597 800 €

Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

E-Mail : [contact.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)

Site internet : [www.fonciere-remusat.com](http://www.fonciere-remusat.com)

## Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

RC B 310.057.625 DIJON

Agrément A.M.F. : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995

[www.groupe-voisin.com](http://www.groupe-voisin.com)

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS – 51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON

Suppléant : M. Jean-Marc LABORIE – 9 avenue Parmentier – 31000 TOULOUSE

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE – Le Sully - 1 Place Occitane - 31000 TOULOUSE

## Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Jean-Pierre DELPECH

Vice-présidente : Madame Marie-Andrée GOURGUE

Membres :

M. Denis APVRILLE

M. Denys ARBOUCALOT

M. Gérard ELBAZ

M. Michel GAZANIOL

M. Antoine GUILHEM de POTHUAU

Mme Eliane LIPPI

Mme Simone METGE

M. Raymond NOEL

M. André PUIS

SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC

