



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2013	16
Comptes annuels au 31 décembre 2013	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport spécial de la Société de Gestion	24
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	37
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	40
Rapport des Commissaires aux comptes sur la rémunération des apports dans le cadre de l'opération de fusion	42
Texte des Résolutions	44

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2013

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance de Géné-Entreprise

Président	Henri TIESSEN
Secrétaire	Dominique DUTHOIT
Membres	Gérard LAPLASSE Georges PUIPIER SCP BEAUREGARD représentée par Denis CLEMENT Sté GENEFIMMO représentée par Philippe BOUVIER Sté SOGECAP représentée par Eric JOSEPH

## Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG AUDIT AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléant	Pascal BROUARD AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES

# Chiffres clés

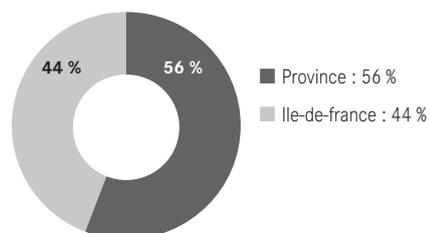
## au 31 décembre 2013

Date de création	2005
Nombre de parts	112 417
Nombre de parts en jouissance	99 975
Valeur de réalisation	96 817 688 €
Nombre d'associés	1 506
Nombre d'immeubles	27
Surface du patrimoine	79 149 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	118
Taux d'occupation net moyen	80,39 %
Résultat par part	43,23 €
Dividende par part (hors PF)	42,50 €
Dividende (y c. prélèvement PF)	42,43 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2013)	0,85 €

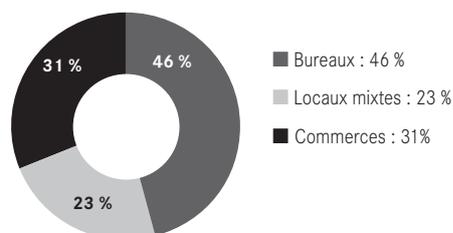
(PF : prélèvement forfaitaire)

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



Valeurs vénales par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2013 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2013 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de Généré-Entreprise.

## Contexte macro-économique

### Graduelle amélioration de l'économie française

Avec une progression du Produit Intérieur Brut (PIB) estimée à 0,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, après le recul observé au 3<sup>e</sup> trimestre de 0,1 %, l'économie française semble redémarrer lentement. En effet, l'activité a été notamment portée par la consommation des ménages, qui a contribué positivement à la croissance, s'établissant à 0,3 % sur l'ensemble de l'année, selon les prévisions des économistes du Crédit Agricole. La progression de 0,5 % du pouvoir d'achat et de 1 % du revenu disponible brut, profitant d'un léger recul des prix, a alimenté les dépenses des ménages. L'indicateur de sentiment économique se redresse légèrement au mois de décembre, après avoir à nouveau diminué en novembre, mais demeure en progression par rapport à celui enregistré à la fin du trimestre dernier. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, le PIB devrait croître de 0,2 %, après la stabilité observée en 2012, une reprise certes faible, mais légèrement plus soutenue que les évolutions enregistrées par la plupart des autres pays de la zone Euro. Le PIB de la zone Euro devrait ainsi se dégrader à nouveau sur l'ensemble de l'année 2013, de 0,4 % après 0,5 % en 2012.

Pour autant, cette reprise de l'économie française demeure fragile. En effet, le taux de chômage demeure très élevé et ne devrait pas refluer avant la 2<sup>e</sup> partie de l'année 2014. En effet, après une amélioration sensible du marché de l'emploi en octobre, le chômage a repris sa progression en novembre. Cette tendance à la hausse, même modeste, devrait s'être poursuivie en décembre.

Ce phénomène reflète la difficile situation dans laquelle se trouvent les entreprises. Celles-ci ont fortement freiné leurs investissements : même si elles montrent une bonne santé financière, leur taux de marge s'est fortement érodé, déclinant de 31,8 % en 2012 à 28 % en 2013, un niveau historiquement bas. Les incertitudes qui pèsent sur l'économie française et, plus globalement, sur la reprise des pays de la Zone Euro, du Sud notamment, conduisent les entreprises à retarder leurs investissements. Ce soutien à l'activité est pourtant indispensable au rebond de l'économie et au retournement de la courbe du chômage. Il devrait encore faire défaut en 2014.

## La conjoncture immobilière

### Le marché de l'immobilier d'entreprise

#### Le marché des bureaux

##### Nouvelle baisse de la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013

Avec 511 800 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée a enregistré une baisse de 17 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année, le repli de la demande placée atteint 25 %, avec un volume de 1,85 million m<sup>2</sup>, très en deçà du niveau moyen annuel enregistré lors des treize dernières années (2,15 millions m<sup>2</sup>). Dans un contexte économique dégradé et très incertain, les entreprises ont souvent reporté leur décision de déménagement et/ou privilégié les renégociations des baux existants.

La demande placée de moins de 5 000 m<sup>2</sup> affiche toutefois une bonne résistance tant au 4<sup>e</sup> trimestre, avec un volume stable par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, que sur l'ensemble de l'année où elle ne recule que de 3,4 %. En revanche, les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> affichent une forte baisse de 35 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 47 % sur l'année, expliquant à elles seules la baisse du volume global. Plus encore, ce sont les demandes de plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui se sont effondrées : elles sont en recul de 65 % entre 2012 et 2013, aucune transaction supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> n'ayant été recensée en 2013 contre six en 2012. Le quartier des affaires de Paris a montré une bonne résistance pendant toute l'année 2013, affichant un volume stable tant au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 que sur l'ensemble de l'année, avec une hausse de 4 %, soutenu également par les demandes de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense affiche une progression très importante de 90 % des volumes au 4<sup>e</sup> trimestre et de 34 % sur l'année : un tiers des transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup> y a été réalisé, dont les deux plus grandes transactions de l'année. La Boucle Nord des Hauts de Seine tire également son épingle du jeu, avec des volumes en hausse de 62 % entre 2012 et 2013. Dans les autres secteurs, et en particulier La Défense, les volumes sont en net recul en raison de la forte baisse voire de l'absence des transactions de très grande taille.

A la fin du 4<sup>e</sup> trimestre, le taux de vacance s'accroît de 0,6 point et passe de 6,5 % à la fin 2012 à 7,1 % à la fin 2013. L'offre immédiate a progressé de 9 % et s'établit désormais à 3,92 millions m<sup>2</sup>. L'essentiel de cette hausse s'explique par les immeubles neufs dont les volumes d'offres augmentent de 48 % entre 2012 et 2013 et qui sont localisés pour l'essentiel à La Défense et dans le reste du

quartier des affaires de l'Ouest, à Boulogne notamment. La part de l'offre neuve est ainsi passée de 17 % à la fin 2012 à 23 % à la fin 2013. De son côté, l'offre de 2<sup>nd</sup>e main s'est également accrue mais de façon plus modérée (+ 1,7 %). Sur le plan géographique, les taux de vacance augmentent fortement à La Défense où ils passent de 7 % à la fin 2012 à 12,6 % à la fin 2013. Dans le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense, la vacance est également en hausse, à 11,3 % en 2013 contre 10,5 % en 2012, la plus forte hausse étant enregistrée à Boulogne tandis que la vacance baisse à Levallois, tout en restant élevée. Le taux de vacance progresse également dans le quartier des affaires de Paris de 5,2 % en 2012 à 5,8 % en 2013, malgré la bonne tenue de la demande placée. La 1<sup>ère</sup> périphérie Sud affiche également une hausse de la vacance qui passe de 5,6 % en 2012 à 7,7 % en 2013, en raison de la livraison d'un immeuble neuf de grande taille essentiellement. Ailleurs, les taux de vacance reculent : dans les pôles tertiaires parisiens, seul secteur à être rentré dans une phase de pénurie d'offres de court terme, ils passent de 4 % en 2012 à 3,7 % en 2013, de 12,7 % en 2012 à 9,8 % en 2013 en 1<sup>ère</sup> périphérie Nord, de 9,2 % en 2012 à 7,3 % en 2013 en 1<sup>ère</sup> périphérie Est et de 14,9 % en 2012 à 14 % en 2013 dans la boucle Nord. Les loyers moyens en Ile-de-France se sont stabilisés entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2013, passant de 311 €/m<sup>2</sup>/an à 312 €/m<sup>2</sup>/an, mais continuent d'afficher une baisse de 2,5 % par rapport à 2012. De même, le loyer 'prime' se redresse au 4<sup>e</sup> trimestre à 707 €/m<sup>2</sup>/an mais est toujours en baisse de 8 % par rapport à son niveau fin 2012. Les avantages commerciaux se stabilisent au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 et s'établissent à 2,5 et 3 mois de franchise par année d'engagement mais restent fortement orientés à la hausse par rapport à 2012. Par ailleurs, la pratique des avantages commerciaux a eu tendance à se généraliser aux immeubles de seconde main de grande taille.

#### Le marché des entrepôts

##### Hausse de la demande placée en 2013 mais forte baisse au T4

Au total, 2,6 millions m<sup>2</sup> ont été commercialisés en France en 2013, soit une hausse de la demande placée de 19 % par rapport à 2012. Le 4<sup>e</sup> trimestre a cependant marqué le pas dans le dynamisme de l'année : avec 529 000 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée est en baisse de 28 % par rapport au

3<sup>e</sup> trimestre 2013 et de 5 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012. La répartition géographique des transactions fait apparaître un déséquilibre important entre les régions. Ainsi, la part de l'Ile-de-France dans le volume annuel a continué à reculer : 51 000 m<sup>2</sup> y ont été commercialisés en 2013, soit 20 % de la demande placée nationale, une proportion en baisse de 3,5 % par rapport à 2012. Par ailleurs, si la demande placée en Régions est en hausse, avec 2,07 millions m<sup>2</sup> pris à bail (+ 26 % par rapport à 2012), avec seulement 55 % des surfaces commercialisées en 2013 situées sur la dorsale logistique, contre 68 % en 2012. Ainsi, seuls 297 500 m<sup>2</sup> ont été placés dans le couloir rhodanien et 265 100 m<sup>2</sup> dans le Grand Nord. Par ailleurs, 59 % de la demande placée est constituée, en Régions, de clés en mains, (40 % en 2012), qui ont soutenu les marchés secondaires comme l'Ouest et le Sud-Ouest.

3,437 millions m<sup>2</sup> sont disponibles en France à 2013, en baisse de 3 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : 1,95 million m<sup>2</sup> en Régions et 1,49 million m<sup>2</sup> en Ile-de-France. En outre, au-delà de la baisse de l'offre, la qualité des offres existantes explique aussi la géographie de la demande placée, avec un vieillissement croissant du stock en Ile-de-France et sur la dorsale logistique : l'offre de classe A ne représente plus qu'un tiers de l'offre dans le couloir rhodanien, 40 % dans le Nord et à peine plus de 50 % en Ile-de-France.

Les loyers faciaux sont stables, mais varient toujours selon la rareté d'offre de qualité. Par ailleurs, les entreprises accordent une attention accrue à la fiscalité locale, qui peut nuire à certaines régions et notamment à l'Ile-de-France, au profit de marchés secondaires.

## Le marché des commerces

### Stabilisation des prix pour les actifs 'prime', baisse sur le secondaire

La consommation soutient toujours l'économie française mais demeure faible, malgré une progression sensible du revenu disponible brut des ménages. Dans

ce contexte, l'immobilier de commerces souffre de manière généralisée, en particulier les centres commerciaux, qui voient leur fréquentation reculer de 1,7 % et leur chiffre d'affaires baisser de 1,6 % en 2013, selon les premières estimations du CNCC. Pourtant, les livraisons de surfaces neuves augmentent fortement, de 37 % sur l'ensemble de l'année. La régénération des centres commerciaux se poursuit donc de manière rapide, qu'il s'agisse de nouvelle création ou d'expansion, confirmant leur progressive montée en gamme. Elle conduit au développement de nouveaux concepts, comme Beaugrenelle et Aéroville, afin de concurrencer l'e-commerce, qui grignote chaque année de nouvelles parts de marché.

Les loyers 'prime' demeurent ainsi stables dans les localisations les plus qualitatives, soutenus par l'importante demande exprimée par les enseignes, qui souhaitent se positionner dans les actifs les plus emblématiques. En revanche, la baisse des valeurs locatives s'intensifie dans les zones les moins fréquentées, d'autant que les mesures d'accompagnement s'accroissent toujours (paliers et/ou allègements des loyers, aménagements des surfaces, etc.) et amoindrissent encore les revenus locatifs.

Le volume d'investissement progresse légèrement en 2013, avec 3,5 milliards €, en augmentation de 3 % par rapport à 2012. Les deux tiers des engagements ont été réalisés au cours du 2<sup>e</sup> semestre, malgré un allongement sensible des durées de négociations, les prix élevés attendus par les vendeurs se heurtant aux exigences accrues des acquéreurs, toujours fortement averses au risque. Les centres commerciaux et les pieds d'immeuble représentent 72 % des transactions, soutenus par des acquisitions de grande taille, confirmant l'attractivité des produits de qualité sur ces deux segments.

Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux et les pieds d'immeuble s'est stabilisé au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, tandis qu'il s'est encore contracté pour les meilleurs PAC nouvellement construits dans des zones établies. L'écartement des taux de rendement entre les produits 'prime' et les produits secondaires s'intensifie.

## Le marché de l'investissement

### Un 4<sup>e</sup> trimestre en forte baisse mais un volume annuel stable actif

Les montants investis au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 sont en forte baisse, de 30 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, avec un volume investi de 5 milliards €. Malgré ce recul, lié pour l'essentiel au report en 2014 d'opérations de grande taille, le volume d'investissement annuel en immobilier d'entreprise est resté stable, passant de 15,6 milliards € en 2012 à 15,5 milliards € en 2013. Le repli des volumes investis au 4<sup>e</sup> trimestre résulte du repli des transactions de plus de 50 millions €, alors qu'elles étaient très fortement orientées à la hausse depuis le début de l'année. De même, les opérations comprises entre 50 et 100 millions € et celles de plus de 100 millions € reculent de 30 %. Seules les opérations comprises entre 20 et 50 millions € affichent une augmentation de 26 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, en revanche, les opérations de plus de 50 millions € ont conservé une tendance globalement haussière, soutenues par les transactions comprises entre 50 et 100 millions € qui progressent de 33 %, même si celles supérieures à 100 millions € se replient de 9 %. Le segment des 20 à 50 millions € affiche quant à lui une légère hausse de 5 % sur l'ensemble de l'année en raison d'un 1<sup>er</sup> semestre poussif. En revanche, les opérations de moins de 20 millions € sont toujours orientées à la baisse.

Les volumes investis en bureaux sont en baisse en 2013, de 40 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 7 % en 2013, avec 10,5 milliards €. Leur part dans les investissements annuels recule et passe de 72 % en 2012 à 68 % en 2013. A l'inverse, la part des centres commerciaux est en nette progression, de 2 % en 2012 à 6 % en 2013, avec des volumes en hausse de 34,0 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 54 % sur l'année. Les autres types de produits affichent, quant à eux, une grande stabilité (commerces 17 %, activités 2 % et logistique 7 %).

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, seule la 1<sup>ère</sup> périphérie francilienne affiche des volumes investis en hausse et voit sa part augmenter de 2 % à 7 %. Malgré des volumes en baisse, les investissements se sont réalisés au 4<sup>e</sup> trimestre à 25 % en Régions et 22 % dans le quartier des affaires de Paris, tandis que la 2<sup>e</sup> périphérie a regroupé 15 % des montants et le quartier des affaires de l'Ouest 11 %. Sur l'ensemble de l'année, l'élément marquant est la baisse des investissements réalisés dans Paris, essentiellement par manque d'offres. Les volumes ont reculé de 30 % dans Paris et de 18 % dans le QCA. Ailleurs, les investissements sont en hausse et

notamment en Régions qui, grâce à une hausse de 10 % des volumes, accroît sa part de marché de 18 % à 20 %. Les investissements sont également en hausse dans le quartier des affaires de l'Ouest (+ 23 %) et à La Défense (+ 54 %) qui voit sa part de marché passer de 4 % à 7 % en 2013. La 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>e</sup> couronne profitent également de cette diversification avec des investissements en hausse respectivement de 117 % et 16 % et une part qui passe globalement de 21 % en 2012 à 27 %. On note également une forte hausse des investissements réalisés en portefeuille.

En 2013, les foncières SIIC ont été parmi les plus dynamiques, tant au 4<sup>e</sup> trimestre en investissant 439 millions €, un volume en hausse de 208 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 que sur l'ensemble de l'année avec des volumes de 1,32 milliard €, en hausse de 62 % par rapport à 2013. Leur part passe de 5 % à 8 % en 2013. Les OPCI ont également enregistré un accroissement sensible de leurs engagements grâce à des opérations d'externalisation de commerces de grande taille. Leurs volumes se sont accrus de 130 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 212 % en 2013, avec 1,83 milliard € investis et une part de marché qui bondit de 4 % à 12 %. En revanche, tous les autres acteurs affichent un recul plus ou moins marqué. Les fonds d'investissement concentrent 31 % des investissements (contre 36 % en 2012), les compagnies d'assurance 26 % (contre 30 % en 2012), les SCPI 14 % (15 % en 2012) et les privés 4 % (contre 5 % en 2012).

Le taux de rendement 'prime' dans Paris est stable depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2013 et reste ainsi sur une baisse de 25 points par rapport à la fin 2012, à 4,25 %. Il a visiblement atteint un plancher. La tendance est similaire en Régions et notamment à Lyon, où le taux est stable au 4<sup>e</sup> trimestre, à 5,70 %, mais baisse de 10 points de base par rapport à fin 2012. En 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, le rendement est également stable au 4<sup>e</sup> trimestre à 5,90 %, après une hausse marquée en début d'année de 40 bps.

La prime de risque reste orientée à la baisse et passe de 451 points de base à fin 2012 à 246 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, recul toujours expliqué par la hausse de l'OAT et le repli de l'inflation. Ce phénomène milite pour une stabilisation durable des taux.

# Rapport de la Société de Gestion

## Perspectives

### **Pas de mouvement attendu sur les valeurs vénales pour les actifs 'prime', poursuite du recul des valeurs vénales pour les biens plus secondaires**

Malgré une amélioration de la situation enregistrée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, l'année 2014 ne devrait pas marquer le rebond de l'économie française. En effet, les investissements des entreprises devraient rester contenus, même s'ils devraient se redresser légèrement. Ils devraient en outre profiter de l'important allègement de charges, par le biais de la suppression des cotisations patronales familiales d'ici à 2017 et du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE). Cette réduction des charges devrait, au total, représenter entre 30 et 35 milliards €. La consommation des ménages devrait, quant à elle, demeurer en légère progression mais à un faible niveau. En effet, la pression fiscale continuera à peser sur les dépenses des ménages et la situation sur le marché de l'emploi ne devrait pas véritablement s'améliorer en 2014. La croissance du PIB devrait ainsi atteindre 0,8 % en 2013 et augmenter plus nettement en 2014 à 1,1 %. L'inflation devrait quant à elle, rester stable à un faible niveau et s'établir à 1 % en fin d'année 2014.

De la même manière, le marché de l'immobilier d'entreprise devrait se montrer plus dynamique en 2014. Sur le marché des bureaux, la demande utilisateurs pourrait progresser au 1<sup>er</sup> semestre, puis rebondir plus sensiblement dans la 2<sup>e</sup> partie de l'année, à mesure que les incertitudes pesant sur la reprise se dissipent. Ainsi, la demande placée devrait à nouveau dépasser la barre des 2 millions m<sup>2</sup>, à l'instar de la moyenne des dix dernières années. Pourtant, cette augmentation des transactions locatives ne devrait pas entraîner une hausse des loyers, car l'offre devrait poursuivre sa progression. En effet, environ 1,5 millions m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier, dont plus de 400 000 m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2014. Ils s'ajouteront au 730 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves, immédiatement disponibles, selon les données publiées par le cabinet Deloitte. En revanche, les mesures d'accompagnement devraient se stabiliser progressivement.

Le marché des commerces devrait également connaître un regain d'activité, y compris dans les zones secondaires, où la vacance devrait graduellement diminuer, en particulier pour les pieds d'immeuble. Le loyer moyen pourrait ainsi se stabiliser, tandis que le loyer 'prime' pourrait enregistrer de nouvelles hausses localisées. Le marché de la logistique devrait profiter de l'amélioration du chiffre d'affaires des enseignes et de l'essor persistant du e-commerce. La demande de plateformes devrait continuer à croître, ce qui devrait conduire à la livraison de nouvelles opérations de clé-en-main.

Le volume d'investissement devrait progresser cette année, alimenté par plusieurs grandes transactions qui ont été reportées en 2014, au cours des derniers mois de l'année 2013. Les meilleurs biens de bureaux, de commerces et également les plateformes logistiques aux revenus sécurisés continueront à attirer la convoitise des acquéreurs. Outre ces actifs 'prime', les biens secondaires devraient progressivement entrer à nouveau dans la cible des investisseurs. En effet, la baisse du loyer moyen pour les bureaux facilitera la marge de négociation des acquéreurs, sur la base de taux de rendement particulièrement attractifs pour ce type d'actifs. En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait rester globalement inchangé en 2014, le taux de rendement moyen pourrait progressivement se stabiliser.

La prime de risque pour les actifs 'prime' de bureaux a poursuivi sa compression au 4<sup>e</sup> trimestre. Alors que le taux de rendement 'prime' est resté stable entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre, la remontée de l'OAT n'a pu être compensée par l'inflation qui a, pour sa part, diminué. Elle devrait continuer à diminuer au cours des prochains trimestres. En effet, l'OAT devrait encore augmenter, alors que la stabilité de l'inflation et du taux de rendement 'prime' devrait persister. Pour autant, elle restera supérieure à sa moyenne historique, confirmant l'attractivité de l'investissement immobilier par rapport aux autres classes d'actifs et s'en trouvera ainsi confortée.

### **Résumé de l'activité de la SCPI Géné-Entreprise en 2013**

En 2013 votre SCPI a réalisé pour la deuxième année consécutive une augmentation de capital pour un montant collecté de 22,9 M€. Ce montant a été intégralement investi. Par ailleurs les investissements 2013 ont été de 44,4 M€ financés par la collecte 2013 et par la mise en place de financements à des conditions avantageuses. Le résultat a fortement progressé grâce à ces acquisitions.

### **Perspectives de la SCPI pour 2014**

Les dernières acquisitions réalisées au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2013 pourront porter jouissance sur une année pleine permettant ainsi de faire progresser les revenus. Toutefois, le contexte économique défavorable doit nous inciter à rester très prudent quant à l'évolution des loyers qui devraient au mieux se stabiliser, voire légèrement fléchir. Pour autant, les investissements réalisés grâce aux deux augmentations de capital de 2012 et 2013 apportent une bonne résilience aux revenus de la SCPI du fait de baux de longue durée dont ils bénéficient.

## Les comptes de GénÉ-Entreprise

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en €)	31 décembre 2012 (a)	31 décembre 2013 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	4 723 429	6 981 040	47,80 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	31 641	17 739	- 43,94 %
<b>Sous-total</b>	<b>4 755 070</b>	<b>6 998 779</b>	<b>47,19 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 365 553</b>	<b>- 444 997</b>	<b>21,73 %</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>- 569 380</b>	<b>- 830 408</b>	<b>45,84 %</b>
Travaux de remise en état			
<b>Provisions nettes <sup>(4)</sup></b>	<b>- 342 979</b>	<b>- 476 854</b>	<b>39,09 %</b>
Provisions pour charges non récupérables	- 669 875	- 640 545	- 4,38 %
Charges financières sur emprunts	- 259 471	- 290 728	12,05 %
Résultat exceptionnel	21 072	6 609	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>2 568 884</b>	<b>4 321 857</b>	<b>68,23 %</b>
Résultat comptable par part	32,60	43,23	32,60 %
Dividendes par part sur Non-Optant	32,82	42,50	29,49 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	0,53	0,85	60,38 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

(en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var (b - a) / (a)
Produits de l'activité immobilière	4 723 429	6 981 040	48 %
Produits financiers	31 641	17 739	- 44 %
<b>Total</b>	<b>4 755 070</b>	<b>6 998 779</b>	<b>47 %</b>

En 2013, les loyers facturés se sont élevés à 6 981 040 € soit une augmentation de 48 % par rapport à 2012. Cette augmentation est consécutive à l'acquisition de 8 immeubles dans l'exercice 2013.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération des comptes au taux moyen de 0,80 %.

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 77,99 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 81,23 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 81,41 % au 3<sup>e</sup> trimestre et de 82,25 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel ressort à 80,39 % au titre de l'exercice 2013, contre 72,64 % en 2012. <sup>(1)</sup>

Ce taux exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2013, le stock de locaux vacants s'élevait à 16 150 m<sup>2</sup> (contre 15 544 m<sup>2</sup> en 2012), ainsi répartis :

#### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 par affectation (en m<sup>2</sup>) :

Bureaux	9 236 m <sup>2</sup>
Commerces	285 m <sup>2</sup>
Locaux mixtes	6 629 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>16 150 m<sup>2</sup></b>

### Détail par zone géographique en m<sup>2</sup>

	Bureaux	Locaux d'activité ou mixtes	Commerces	Total
Ile-de-France	2 552	3 865		6 417
Province	6 684	2 764	285	9 733
<b>Total</b>	<b>9 236</b>	<b>6 629</b>	<b>285</b>	<b>16 150</b>

### Les baux 2013

Durant l'exercice 2013, 4 baux ont été signés sur GénÉ-Entreprise portant au global sur 1 211 m<sup>2</sup> et 139 K€ de loyer en année pleine. Ces relocations ont concerné les immeubles suivants :

- 73 avenue Charles de Gaulle à Roissy-en-France : location de 52 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 4,5 K€.
- 73 avenue Charles de Gaulle à Roissy-en-France : location de 68 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 5,3 K€.
- Centre Europa à Evry : Location de 749 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 96 K€.
- Aéroport Saint Martin à Toulouse - indivision Génépierre (40 %) / GénÉ-Entreprise (60 %). Une nouvelle location portant sur 342 m<sup>2</sup> (quote-part de Gene Entreprise) pour un loyer de 33 K€.

### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	2012 (a)	2013 (b)	Var (b - a) / (a)
Entretiens et réparations	- 4 442	- 55 844	
Charges locatives de copropriété non récupérées			
Assurances	- 12 573	- 17 149	36 %
Honoraires	- 34 572	- 23 942	- 31 %
Impôts et taxes	- 313 966	- 346 088	10 %
Autres		- 1 973	
<b>Total</b>	<b>- 365 553</b>	<b>- 444 997</b>	<b>22 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges incombant au propriétaire (hors grosses réparations et travaux de remise en état) conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux).

# Rapport de la Société de Gestion

Le niveau des charges immobilières nettes s'établit à 444 997 € comparé à un niveau de réalisation en 2012 de 365 553 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

**Dont entretien et réparation :** – 55 844 €

Les travaux concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	En €
3 rue Charles Durand - Bourges	Division lots	- 42 884
3 rue du Mal Delattre de Tassigny Le Chesnay	Entretien locaux	- 7 250
Divers		- 5 710
<b>Total</b>		<b>- 55 844</b>

**Dont assurances :** – 17 149 €

Elles concernent les assurances non récupérables auprès des locataires.

**Dont Honoraires :** – 23 942 €

Ce montant est constitué d'honoraires de contentieux avec les locataires.

**Dont impôts et taxes :** – 346 088 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

Libellés	En €
Impôts fonciers locaux vacants et non récupérables	- 258 641
Taxes sur les bureaux vacants et non récupérables	- 43 453
Taxe sur les ordures ménagères vacantes	- 43 994
<b>Total</b>	<b>- 346 088</b>

## Frais de gestion

(en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b - a)/(a)
Rémunération de gestion	- 390 478	- 588 841	51 %
Honoraires des commissaires aux comptes	- 18 882	- 22 781	21 %
Frais divers de gestion	- 160 020	- 220 363	38 %
<b>Total</b>	<b>- 569 380</b>	<b>- 830 408</b>	<b>46 %</b>

Il convient de préciser que :

La commission de gestion est calculée au taux de 7,75 % sur les recettes brutes hors taxes et sur les produits de trésorerie encaissés.

Les frais divers de gestion représentent un montant de 220 363 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires d'audit énergétiques et honoraires de divers (61 486 €) des frais et commissions bancaires liés aux emprunts (51 014 €), des honoraires de commercialisation (10 613 €), des honoraires d'expertise immobilière (21 710 €), des coûts liés à la production des rapports annuels, bulletins trimestriels et à la tenue des assemblées générales (41 584 €) ainsi que la Contribution sur la Valeur Ajoutée des entreprises (31 495 €).

## L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations (en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b - a)/(a)
Stock initial	542 576	604 984	12 %
Dotations aux provisions	252 785	342 186	35 %
Reprises de provisions	- 190 377	- 73 103	-
Stock fin de période	604 984	874 067	44 %

La provision pour grosses réparations est dotée annuellement de 4 % du montant des loyers potentiels de la SCPI, soit 342 186 € au titre de l'exercice 2013.

Les dépenses engagées au cours de cette période concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	En €
Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Le Chesnay	Étanchéité dalles parking	- 38 123
Avenue du Campon - Le Cannel	Étanchéité terrasse	- 25 380
Autres < 5 K€		- 9 600
<b>Total</b>		<b>- 73 103</b>

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b - a)/(a)
Stock début de période	133 508	226 603	70 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	110 137	153 459	39 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 17 042	- 51 938	-
Stock fin de période	226 603	328 124	45 %

## Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à 640 545 €. La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

## Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'élèvent à 290 728 €. Cette somme correspond essentiellement aux intérêts de l'emprunt de 5 millions d'euros contracté à la Société générale en 2008 ayant permis de financer partiellement l'acquisition de l'immeuble de Saint Martin du Touch pour 258 541 € ainsi qu'aux intérêts de la ligne de découvert bancaire du LCL pour 31 187 €.

## Les résultats

(en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b - a)/(a)
Résultat comptable	2 568 883	4 321 857	68 %
Résultat comptable par part	32,60	43,23	33 %

Le résultat bénéficiaire est passé de 2 568 883 € en 2012 à 4 321 857 € en 2013 soit une augmentation de 68 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 43,23 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2013

La distribution courante de l'exercice 2013 s'est établie à 4 279 415 € et représente 42,50 € par part (PF non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2013	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	42 066	0,53
Résultat comptable	4 321 857	43,23
Distribution annuelle non-optant	- 4 279 415	42,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	84 509	0,85

### La distribution prévisionnelle de 2014

La distribution prévisionnelle est de 46 € / part en 2014. Elle sera réalisée sous forme d'acomptes trimestriels d'un montant de 11,50 € / part.

### Les expertises

En 2013, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2013 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 120 475 000 € hors droits et à 127 943 080 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2013 de 96 817 688 € soit une augmentation de 19 % par rapport à 2012 (81 337 197 €).

	2012	2013	Évolution 2012/2013
Valeur de réalisation de la SCPI	81 337 197	96 817 688	19 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les principales caractéristiques. La liste détaillée des immeubles ainsi que les valeurs d'expertise sont à votre disposition sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Acquisitions

Adresse	Type	Surface	Prix d'acquisition H.T.H.D	Date d'acquisition
106-108 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	225 m <sup>2</sup>	934 180	23/05/2013
109-121 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	1 164 m <sup>2</sup>	4 329 867	23/05/2013
263-265 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	145 m <sup>2</sup>	743 326	05/09/2013
172-174 Avenue Galieni - 93140 Bondy	Commerces	819 m <sup>2</sup>	2 446 191	21/10/2013
14 Avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton Le Pont	Bureaux	965 m <sup>2</sup>	4 970 034	13/11/2013
5 rue de Longvic - 21300 Chenove	Commerces	4 844 m <sup>2</sup>	14 362 123	23/04/2013
8 Chemin du pot au pin - 33610 Cestas	Locaux mixtes	15 615 m <sup>2</sup>	8 485 000	18/09/2013
35 Rue de la Champméslé - 76020 Rouen	Commerces	2 177 m <sup>2</sup>	8 117 283	13/12/2013
<b>Total acquisitions réalisées</b>	<b>8 immeubles</b>	<b>25 954 m<sup>2</sup></b>	<b>44 388 002</b>	

Cette année votre SCPI a réalisé 8 acquisitions : un portefeuille de commerces de périphérie, un immeuble commercial de centre ville, une galerie marchande, un immeuble de bureaux et un en entrepôts logistiques pour un montant global de 44,4 M€.

L'ensemble de ces actifs est loué à 100 % et génère un rendement moyen immobilier supérieur à 6 %.

### Cessions

Le montant des cessions réalisées en 2013 est de 2,2 M€. Il s'agit de la vente de l'immeuble situé au Cannet en juin 2013.

### Augmentation de Capital

L'augmentation de capital ouverte en janvier 2013 s'est clôturée le 31 août 2013. La collecte réalisée s'élève à 22 904 205 € pour 22 655 parts. 100 % des capitaux ont été investis.

### Les marchés des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2011		2012		2013		Évolution 2013/2012	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	1 199	0,9	2 015	1,8	2 122	1,5	5,31 %	- 15 %
Marché de gré à gré	0	0	0	0	0	0	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 199</b>	<b>0,9</b>	<b>2 015</b>	<b>1,8</b>	<b>2 122</b>	<b>1,5</b>	<b>5,31 %</b>	<b>- 15 %</b>

En 2013, 2 122 parts ont été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 1,7 M€ (frais inclus).

Le prix d'exécution par part de 901,06 € hors frais en janvier 2013 s'est établi en décembre à 865,02 € (960 € frais inclus).

# Rapport de la Société de Gestion

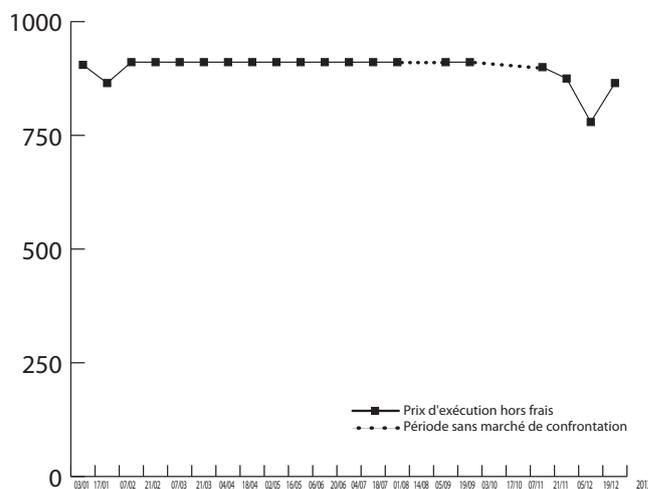
Le nombre de parts en attente de cession est de 562 parts à fin 2013.

Au 31 décembre 2013, les parts en attente de cession représentaient 0,49 % de la capitalisation et les demandes d'achat 12 parts (0,01 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 42,50 €, le taux de distribution sur la valeur de marché du 31/12/2013 est de 4,43 %.

Par ailleurs, aucune cession de parts de gré à gré n'a été constatée en 2013 comme en 2012. Le volume total des transactions pour l'année 2013, tous marchés confondus, est de 2 122 parts soit 1,89 % du capital contre 2,24 % en 2012.

## Évolution du prix de la part (en €)



## La fiscalité

### Règles en vigueur au 01/01/2014

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

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

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

### Fiscalité des associés personnes physiques

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

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

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

#### En cas de démembrement de propriété :

*Régime applicable à l'usufruitier :*

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces

parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

#### Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-proprété.

Toutefois, lorsque l'immeuble dont la propriété est démembrée est loué par l'usufruitier, le nu-proprétaire est admis, sous certaines conditions, à déduire certaines dépenses qu'il a effectivement supportées des revenus tirés de ses autres propriétés.

#### Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Duflot, Scellier ou Malraux "nouveau régime".

#### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social : 4,5 %
- Contribution additionnelle : 0,3 %
- Prélèvement de solidarité : 2 %

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés et inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les produits de placement à revenu fixe peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

La demande de dispense de prélèvement doit être formulée, sous la responsabilité du contribuable, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. Elle prend la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement est inférieur aux montants précités.

### Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI.

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de parts de SCI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Au-delà de la 6 <sup>e</sup> et jusqu'à la 21 <sup>e</sup> année	6 % par année	1,65 % par année
Entre la 21 <sup>e</sup> et la 22 <sup>e</sup>	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 <sup>e</sup>	Exonération totale	9 %
Au-delà de la 30 <sup>e</sup>	/	Exonération totale

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

### Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéficiaires agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus. Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, plus ou moins-values des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

## Fiscalité des associés non-résidents (Personnes physiques)

### Les revenus

#### Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents est nécessaire.

Les revenus fonciers perçus par les non-résidents depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

### Les plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 75 % si le non résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

Attention : les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Saint Barthélemy, Saint Martin et Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux du prélèvement applicable est donc de 33,1/3 %.

Les plus-values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

## Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
43,23	42,50	45,12	44,89	0,23

# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI GénÉ-Entreprise

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour GénÉ-Entreprise, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et éventuellement un Vice-président et un secrétaire. Il est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun de ses membres.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 3 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars, en septembre et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

#### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1<sup>er</sup> août 2003, confiée au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;

- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

#### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2).
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

#### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

**Le contrôle permanent** de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité - Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.

- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en oeuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2012	2013
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	94 545 245	112 473 693
Valeur de réalisation	81 337 197	96 817 688
Valeur de reconstitution	91 097 660	108 435 811
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	1 053,29	1 000,50
Valeur de réalisation	906,14	861,24
Valeur de reconstitution	1 014,88	964,59

### Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values et moins values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

### La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2009	2010	2011	2012	2013
Montant du capital nominal	57 109 000 €	57 109 000 €	57 109 000 €	71 809 600 €	89 933 600 €
Nombre de parts	57 109	57 109	57 109	89 762	112 417
Nombre d'associés	1 341	1 337	1 381	1 478	1 506

## Évolution du dividende

En € par part	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,07	10,40	8,28	1,25	0,53
Dividende versé au titre de l'année hors prélèvement forfaitaire	56,40	51,40	55,27	32,67	42,50
Dividende/ prélèvement forfaitaire versé au Trésor	0,16	0,10	0,09	0,15	0,07
Résultat de l'exercice	61,73	49,28	48,24	32,60	43,23
Report à nouveau après affectation du résultat	10,40	8,28	1,25	0,53	0,85
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2012	Rendement non-optant au PF <sup>(1)</sup>	Exercice 2013	Rendement non-optant au PF <sup>(1)</sup>
Nombre de parts cédées	2 015		2 122	
Demandes de cessions en attente	1 294		562	
Offres d'achat en attente	220		12	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais <sup>(2)</sup>	909,73 €	3,59 %	896,96 €	4,73 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	910,97 €	3,58 %	865,02 €	4,91 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	1010,99 €	3,23 %	960,00 €	4,42 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2012 par part non optant au prélèvement forfaitaire (PF) pour le prix au 31 décembre 2012.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2012	Variation	Réel 2013
Fonds collectés	110 618 248,00	22 904 205,00	133 522 453,00
- Retraits de parts	- 3 062 579,00	0,00	- 3 062 579,00
+/- valeurs sur cessions d'immeubles	0,00	- 869 911,07	- 869 911,07
- Commission de souscription	- 8 827 865,00	- 1 717 815,00	- 10 545 680,00
- Achats d'immeubles	- 94 137 653,00	- 44 388 002,00	- 138 525 655,00
- Frais d'acquisitions	- 4 200 843,00	- 2 430 472,00	- 6 631 315,00
- Travaux d'engagements	- 1 436 379,00	- 11 113,00	- 1 447 492,00
- Divers	- 1 991,00	0,00	- 1 991,00
<b>Solde</b>	<b>- 1 049 062,00</b>	<b>- 26 513 108,07</b>	<b>- 27 562 170,07</b>

## Dettes fournisseurs par échéances 2013

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	9 544,66		9 544,66		
<b>Total</b>	<b>9 544,66</b>	<b>0,00</b>	<b>9 544,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

## Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	89,07	95,22 %	83,16	99,18 %	78,29	97,48 %	58,64	97,17 %	69,48	99,22 %
Produits financiers avant prélèvement	0,57	0,61 %	0,33	0,39 %	0,26	0,33 %	0,40	0,67 %	0,18	0,25 %
Produits divers	3,91	4,18 %	0,36	0,43 %	1,75	2,19 %	1,31	2,16 %	0,37	0,52 %
<b>Total des revenus</b>	<b>93,55</b>	<b>100,00 %</b>	<b>83,85</b>	<b>100,00 %</b>	<b>80,31</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60,35</b>	<b>100,00 %</b>	<b>70,02</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-8,33	-8,90 %	-6,85	-8,17 %	-6,65	-8,28 %	-4,96	-8,21 %	-5,89	-8,41 %
Autres frais de gestion	-6,78	-7,25 %	-1,96	-2,34 %	-1,99	-2,47 %	-1,80	-2,99 %	-2,42	-3,46 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,96	-4,23 %	-4,02	-4,80 %	-0,56	-0,70 %	-2,42	-4,00 %	-0,73	-1,04 %
Charges locatives non récupérables	-7,84	-8,38 %	-14,80	-17,65 %	-15,84	-19,72 %	-26,35	-43,66 %	-33,40	-47,69 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>-26,91</b>	<b>-28,77 %</b>	<b>-27,63</b>	<b>-32,96 %</b>	<b>-25,03</b>	<b>-31,17 %</b>	<b>-35,53</b>	<b>-58,87 %</b>	<b>-42,44</b>	<b>-60,61 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autre										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	-0,45	-0,48 %	-1,06	-1,27 %	-3,61	-4,49 %	-0,79	-1,31 %	-2,69	-3,84 %
- autres	-1,17	-1,25 %	-1,66	-1,97 %	0,99	1,23 %	11,60	19,22 %	21,13	30,17 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>-1,62</b>	<b>-1,74 %</b>	<b>-2,72</b>	<b>-3,24 %</b>	<b>-2,62</b>	<b>-3,26 %</b>	<b>-10,81</b>	<b>-17,91 %</b>	<b>18,43</b>	<b>-26,33 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-28,53</b>	<b>-30,50 %</b>	<b>-30,35</b>	<b>-36,20 %</b>	<b>-27,65</b>	<b>-34,43 %</b>	<b>-24,72</b>	<b>-40,96 %</b>	<b>-24,00</b>	<b>-34,28 %</b>
Charges financières	-4,53	-4,85 %	-4,53	-5,40 %	-4,53	-5,64 %	-3,29	-5,46 %	-2,85	-4,07 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-4,53</b>	<b>-4,85 %</b>	<b>48,97</b>	<b>58,40 %</b>	<b>48,13</b>	<b>59,93 %</b>	<b>32,34</b>	<b>53,58 %</b>	<b>43,16</b>	<b>61,64 %</b>
Produits exceptionnels	1,26	1,34 %	0,32	0,38 %	0,12	0,15 %	0,27	0,44 %	0,07	0,09 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,01	-0,01 %				
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>61,73</b>	<b>65,99 %</b>	<b>49,28</b>	<b>58,78 %</b>	<b>48,24</b>	<b>60,07 %</b>	<b>32,60</b>	<b>54,02 %</b>	<b>43,23</b>	<b>61,74 %</b>
Variation du report à nouveau	-5,33		2,12		7,03		0,22		-0,73	
Dotations (-) Reprises (+)										
Revenu distribué avant prélèvement	56,40		51,40		55,27		32,82		42,50	
<b>Revenu distribué après prélèvement</b>	<b>56,24</b>		<b>51,30</b>		<b>55,18</b>		<b>32,67</b>		<b>42,43</b>	

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

# Situation des investissements

## au 31 décembre 2013

Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>ILE-DE-FRANCE</b>						
4 ter rue de l'Ouest - 92100 Boulogne-Billancourt	10/10/06	Bureaux	500	1 828 191		
3 rue du Marechal de Lattre de Tassigny - 78180 Le Chesnay	22/12/06	Bureaux	574	1 862 893		
rue des Chauffours - 95800 Cergy	22/12/06	Bureaux	500	900 000		
67 Avenue André Morizet - 92100 Boulogne	10/10/06	Bureaux	940	3 286 189		
6 boulevard de l'Europe - 91000 Evry	01/03/06	Bureaux	1 964	2 500 000		
8 Avenue de Londres - 91940 Les Ulis	31/03/06	Bureaux	1 355	2 060 000		
73 Avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France	25/10/05	Bureaux	4 313	5 481 651		
788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	10/10/12	Bureaux	2 146	10 350 000		
70 rue du Rivay - 92300 Levallois-Perret	07/11/12	Bureaux	1 352	8 582 500		
2 Avenue de la Raperie - 95700 Roissy-en-France	20/10/05	Locaux mixtes	6 287	7 398 915		
106-108 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-les-Cormeilles	23/05/13	Commerces	225	934 180		
109-121 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-les-Cormeilles	23/05/13	Commerces	1 164	4 329 867		
263-265 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-les-Cormeilles	05/09/13	Commerces	145	743 326		
172-174 Avenue Galiéni - 93140 Bondy	21/10/13	Commerces	819	2 446 191		
14 Avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton le Pont	13/11/13	Bureaux	965	4 970 034		
<b>Sous-total ILE-DE-FRANCE</b>		<b>15 immeubles</b>	<b>23 249</b>	<b>57 673 936</b>	<b>52 605 000</b>	<b>3 261 710</b>
<b>PROVINCE</b>						
Batiment Euclide 3 rue Charles Durand - 18000 Bourges	26/04/07	Bureaux	2 188	2 880 846		
ZA de Centr'alp 340 rue de l'Eygala - 38430 Moirans	31/07/06	Bureaux	3 776	4 570 958		
Pat la folie Couvrechef 6 rue du Bailey - 14000 Caen	10/10/06	Bureaux	970	1 147 214		
Cyrus 1 et 2 Chemin du Vigneau - 44800 St Herblain	04/04/06	Bureaux	2 387	3 371 419		
Parc technologique des fontaines - 38190 Bernin	19/06/07	Bureaux	4 740	10 763 977		
ZAC du César Le Subdray -18570 Bourges	11/12/06	Bureaux	1 930	3 052 777		
12 rue Paum Caulet - 31000 Toulouse	29/11/06	Locaux mixtes	11 740	11 930 455		
3 rue Copernic - 41260 La Chaussée St Victor	24/11/06	Locaux mixtes	4 515	4 749 084		
Centre commercial du Mesnil roux - 76360 Barentin	19/06/12	Commerces	1 015	5 900 000		
5 rue de Longvic - 21300 Chenove	23/04/13	Commerces	4 844	14 362 123		
8 Chemin du pot au pin - 33510 Cestas	18/09/13	Locaux mixtes	15 615	8 485 000		
35 Rue de la Champméslé - 76000 Rouen	13/12/13	Commerces	2 180	8 117 283		
<b>Sous total PROVINCE</b>		<b>12 immeubles</b>	<b>55 897</b>	<b>79 331 136</b>	<b>67 870 000</b>	<b>4 207 980</b>
<b>TOTAL 2013</b>		<b>27 immeubles</b>	<b>79 149</b>	<b>137 005 072</b>	<b>120 475 000</b>	<b>7 469 450</b>
<b>Rappel 2012</b>		<b>20 immeubles</b>	<b>55 367</b>	<b>95 574 032</b>	<b>81 761 000</b>	<b>4 593 982</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	94 137 653,33	81 761 000,00	135 557 579,47	120 475 000,00
Agencements et installations	1 436 379,35		1 447 492,34	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>95 574 032,68</b>	<b>81 761 000,00</b>	<b>137 005 071,81</b>	<b>120 475 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 604 984,73		- 874 067,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 604 984,73</b>	<b>0,00</b>	<b>- 874 067,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>94 969 047,95</b>	<b>81 761 000,00</b>	<b>136 131 004,81</b>	<b>120 475 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	15 125,05	15 125,05	15 208,45	15 208,45
<b>Sous-total 1</b>	<b>15 125,05</b>	<b>15 125,05</b>	<b>15 208,45</b>	<b>15 208,45</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	213 817,69	213 817,69	387 728,44	387 728,44
Locataires douteux	400 034,15	400 034,15	540 074,93	540 074,93
Provisions pour dépréciation des créances	- 226 602,65	- 226 602,65	- 328 123,79	- 328 123,79
Autres créances	3 258 062,89	3 258 062,89	7 489 004,79	7 489 004,79
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 645 312,08</b>	<b>3 645 312,08</b>	<b>8 088 684,37</b>	<b>8 088 684,37</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	7 887,49	7 887,49	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	9 406 984,33	9 406 984,33	1 988 716,20	1 988 716,20
<b>Sous-total 3</b>	<b>9 414 871,82</b>	<b>9 414 871,82</b>	<b>1 988 716,20</b>	<b>1 988 716,20</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 1 219 148,23</b>	<b>- 1 219 148,23</b>	<b>- 1 390 902,18</b>	<b>- 1 390 902,18</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 6 207 370,20	- 6 207 370,20	- 23 027 808,37	- 23 027 808,37
Dettes d'exploitation	- 3 209 876,73	- 3 209 876,73	- 5 509 749,55	- 5 509 749,55
Dettes diverses	- 2 862 336,88	- 2 862 336,88	- 3 820 345,54	- 3 820 345,54
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 12 279 583,81</b>	<b>- 12 279 583,81</b>	<b>- 32 357 903,46</b>	<b>- 32 357 903,46</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>- 423 423,09</b>	<b>- 423 423,09</b>	<b>- 23 656 196,62</b>	<b>- 23 656 196,62</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 380,05	- 380,05	- 1 115,05	- 1 115,05
<b>TOTAL III</b>	<b>- 380,05</b>	<b>- 380,05</b>	<b>- 1 115,05</b>	<b>- 1 115,05</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>94 545 244,81</b>		<b>112 473 693,14</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>81 337 196,86</b>		<b>96 817 688,33</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	71 809 600,00		18 124 000,00	89 933 600,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>71 809 600,00</b>		<b>18 124 000,00</b>	<b>89 933 600,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	36 260 648,00		4 780 205,00	41 040 853,00
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 13 052 491,08		- 4 148 287,56	- 17 200 778,64
Prélèvement sur prime de fusion	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	- 514 578,89		0,00	- 514 578,89
<b>Sous-total 2</b>	<b>22 693 578,03</b>		<b>631 917,44</b>	<b>23 325 495,47</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		- 869 911,07	- 869 911,07
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	71 490,67	- 29 423,89		42 066,78
<b>Sous-total 3</b>	<b>71 490,67</b>	<b>- 29 423,89</b>	<b>- 869 911,07</b>	<b>- 827 844,29</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2013			4 321 857,13	4 321 857,13
Acomptes sur distribution 2013			- 4 279 415,17	- 4 279 415,17
Résultat de l'exercice 2012	2 568 883,43	- 2 568 883,43		
Acomptes sur distribution 2012	- 2 598 307,32	2 598 307,32		
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 29 423,89</b>	<b>29 423,89</b>	<b>42 441,96</b>	<b>42 441,96</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>94 545 244,81</b>	<b>0,00</b>	<b>17 928 448,33</b>	<b>112 473 693,14</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	65 599 383	54 561 000	67 608 649	55 660 000
Commerces	5 900 000	6 100 000	36 832 968	37 665 000
Locaux mixtes	24 074 649	21 100 000	32 563 454	27 150 000
<b>TOTAL</b>	<b>95 574 032</b>	<b>81 761 000</b>	<b>137 005 072</b>	<b>120 475 000</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	478 245,07		849 872,94	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 441,86		55 844,30	
Grosses réparations	190 377,51		73 104,22	
Autres charges immobilières	2 071 808,42		3 282 933,53	
<b>Sous-total 1</b>		<b>2 744 872,86</b>		<b>4 261 754,99</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	532 653,29		831 031,49	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	221,13		5 516,00	
Provisions pour créances douteuses	110 137,38		153 459,58	
Provisions pour grosses réparations	252 785,28		342 186,49	
Autres provisions d'exploitation	674 174,00		669 230,00	
Autres charges	2 485 563,71		1 762 912,74	
<b>Sous-total 2</b>		<b>4 055 534,79</b>		<b>3 764 336,30</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	259 250,00		285 211,82	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>259 250,00</b>		<b>285 211,82</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	4,50		11,70	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>4,50</b>		<b>11,70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>7 059 662,15</b>		<b>8 311 314,81</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	4 620 573,93		6 945 925,33	
Charges facturées	478 245,07		849 872,94	
Produits annexes	102 855,23		36 691,24	
<b>Sous-total 1</b>		<b>5 201 674,23</b>		<b>7 832 489,51</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	324 597,13		628 034,71	
Transfert de charges d'exploitation	4 049 556,72		4 148 287,56	
Autres produits	0,00		0,00	
<b>Sous-total 2</b>		<b>4 374 153,85</b>		<b>4 776 322,27</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	31 641,11		17 739,03	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>31 641,11</b>		<b>17 739,03</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	21 076,39		6 621,13	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>21 076,39</b>		<b>6 621,13</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>9 628 545,58</b>		<b>12 633 171,94</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>2 568 883,43</b>		<b>4 321 857,13</b>

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application de la Loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

## Règles générales d'évaluation

L'état des patrimoines fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et passif aux côtés des valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Les principes comptables qui régissent les valeurs bilantielles <sup>(1)</sup> et les valeurs estimées <sup>(2)</sup> sont les suivantes :

(1) La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale est celle des coûts historiques, c'est-à-dire pour leur prix d'origine hors frais. Les frais sont comptabilisés séparément et intégralement amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Pour l'ensemble du patrimoine, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments.

(2) La valeur estimée correspond à la valeur de réalisation, c'est-à-dire à la somme de la valeur vénale des immeubles telle qu'elle résulte de l'expertise réalisée par l'expert immobilier indépendant nommé en assemblée et de la valeur nette des autres actifs de la Société en tenant compte de plus ou moins-values latentes sur les actifs financiers.

Les appels de fonds correspondants aux acquisitions en l'état futur d'achèvement sont évalués à la valeur du décaissement.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle", et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations contribuent à l'appréciation de la valeur de l'actif et correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de rehabilitation ou de renovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

### Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2013 par un prélèvement de 4 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

### Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

### Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble.

### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,75 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 7,75 % HT sur les produits de trésorerie.

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

### Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

### Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que votre société de gestion Amundi Immobilier concernant la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. Amundi immobilier respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 990,77			1 990,77
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 990,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 990,77</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	94 137 653,33	41 419 926,14		135 557 579,47
Agencements et installations	1 436 379,35	11 112,99		1 447 492,34
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>95 574 032,68</b>	<b>41 431 039,13</b>	<b>0,00</b>	<b>137 005 071,81</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	15 125,05	83,40		15 208,45
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>15 125,05</b>	<b>83,40</b>	<b>0,00</b>	<b>15 208,45</b>
<b>TOTAL</b>	<b>95 591 148,50</b>	<b>41 431 122,53</b>	<b>0,00</b>	<b>137 022 271,03</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 990,77			1 990,77
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 990,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 990,77</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 990,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 990,77</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2013
Créances douteuses	226 602,65	153 459,58	51 938,44	328 123,79
Risques locatifs	61 911,23	5 516,00	2 301,05	65 126,18
Charges non récupérables et vacantes	1 157 237,00	669 230,00	500 691,00	1 325 776,00
Travaux de grosses réparations	604 984,73	342 186,49	73 104,22	874 067,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 050 735,61</b>	<b>1 170 392,07</b>	<b>628 034,71</b>	<b>2 593 092,97</b>

# Compléments d'informations

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	6 207 370,20	6 027 808,37	17 000 000,00	23 027 808,37
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 209 876,73	5 509 749,55		5 509 749,55
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation	46 777,06	43 309,47		43 309,47
Dettes aux associés	937 188,51	1 284 766,39		1 284 766,39
Dettes fiscales	92 072,39	192 632,06		192 632,06
Autres dettes diverses	1 786 298,92	2 299 637,62		2 299 637,62
<b>TOTAL</b>	<b>12 279 583,81</b>	<b>15 357 903,46</b>	<b>17 000 000,00</b>	<b>32 357 903,46</b>

La Société Géné-Entreprise a souscrit en cours d'exercice un emprunt auprès du CADIF d'un montant de 12 M€.

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	15 125,05	15 208,45		15 208,45
Autres créances	0,00	0,00		0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>15 125,05</b>	<b>15 208,45</b>		<b>15 208,45</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes				
Créances locataires	613 851,84	927 803,37		927 803,37
Créances fiscales	553 110,25	2 190 377,27		2 190 377,27
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	2 704 952,64	5 298 627,52		5 298 627,52
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 871 914,73</b>	<b>8 416 808,16</b>		<b>8 416 808,16</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 887 039,78</b>	<b>8 432 016,61</b>		<b>8 432 016,61</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Variations		Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour créances douteuses	17 042,36	34 896,08		51 938,44
Reprise des provisions pour charges locatives	114 276,00	386 415,00		500 691,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	190 377,51		117 273,29	73 104,22
Reprise des provisions pour autres charges	2 901,26		600,21	2 301,05
Transferts de charges d'exploitation	4 049 556,72	98 730,84		4 148 287,56
<b>TOTAL</b>	<b>4 374 153,85</b>	<b>520 041,92</b>	<b>117 873,50</b>	<b>4 776 322,27</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Charges locatives de copropriété non récupérées	109 977,47	362 028,04		472 005,51
Prime d'assurances	12 572,95	4 576,51		17 149,46
Commissions et honoraires	1 635 292,14	810 424,92		2 445 717,06
Impôts fonciers	244 961,54	13 679,12		258 640,66
Taxes ordures ménagères	24 491,62	19 502,41		43 994,03
Taxe sur les bureaux	43 606,70		153,13	43 453,57
Divers	906,00	1 067,24		1 973,24
<b>TOTAL</b>	<b>2 071 808,42</b>	<b>1 211 278,24</b>	<b>153,13</b>	<b>3 282 933,53</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	390 478,10	198 362,64		588 840,74
Honoraires commissaires aux comptes	18 882,28	3 898,72		22 781,00
Honoraires expertise immeubles	35 820,00		14 110,00	21 710,00
Publicité publications et relations publiques	11 242,95	30 340,82		41 583,77
Cotisations et redevances diverses	2 890,00			2 890,00
Pertes sur créances irrécouvrables		35 447,38		35 447,38
Divers	2 558 903,67		678 212,33	1 880 691,34
<b>TOTAL</b>	<b>3 018 217,00</b>	<b>268 049,56</b>	<b>692 322,33</b>	<b>2 593 944,23</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	221,13	5 294,87		5 516,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	252 785,28	89 401,21		342 186,49
Dotations aux provisions pour créances douteuses	110 137,38	43 322,20		153 459,58
Dotations aux provisions pour charges locatives non récupérables	674 174,00		4 944,00	669 230,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 037 317,79</b>	<b>138 018,28</b>	<b>4 944,00</b>	<b>1 170 392,07</b>

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur différentes modifications statutaires liées (1.) à l'évolution du cadre légal et réglementaire des SCPI, (2.) à l'opération de fusion par absorption de votre SCPI par la SCPI GÉNÉPIERRE. L'ensemble des modifications statutaires proposées sont insérées dans un tableau comparant les statuts actuels et le projet de statuts modifiés (3.).

Dans ce contexte, vous serez amenés à statuer sur les questions suivantes :

## À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion sur la fusion à intervenir entre la SCPI et GÉNÉPIERRE,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance sur la fusion à intervenir entre la SCPI et GÉNÉPIERRE,
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes de la SCPI et GÉNÉPIERRE exerçant la mission de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier,
- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- Approbation des termes et conditions du traité de fusion intervenu entre la SCPI et GÉNÉPIERRE,
- Approbation de l'évaluation des apports en nature effectués par la SCPI dans le cadre de la fusion,
- Approbation de la fusion absorption de la SCPI par GÉNÉPIERRE,
- Pouvoirs à la Société de gestion pour constater la réalisation de la fusion,
- Modifications statutaires issues de la transposition de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM"),

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après une présentation des résolutions ci-dessus soumises à votre vote lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014.

En complément, nous vous rappelons également que l'ensemble des conditions et modalités de la Fusion (tel que ce terme est défini ci-après) sont précisées dans le projet de traité de fusion intervenu entre la SCPI et GÉNÉPIERRE, dont vous avez pu prendre connaissance dans les conditions légales.

### 1. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À L'ÉVOLUTION DU CADRE LEGAL ET RÉGLEMENTAIRE DES SCPI

A l'occasion de la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") par l'Ordonnance n° 2013-676 le 25 juillet 2013, le cadre juridique des SCPI a été modernisé. Par ailleurs, les textes applicables aux SCPI figurant dans le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF ont été renumérotés.

Vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse précisant les principales évolutions de la réglementation applicable aux SCPI.

	Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur	Résolution
<b>Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers</b>	Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement)  Autorisation de l'Assemblée générale pour "tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier" de la SCPI	CMF art. L. 214-50  CMF art. L. 214-72 al. 1 <sup>er</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10 % au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI)</li> <li>• droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1</li> <li>• parts de SCI "contrôlées" (jusqu'à 100 % de l'actif)</li> <li>• parts de SCI non "contrôlées", de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10 % au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI<sup>1</sup></li> <li>• dépôts, liquidités, avances en compte courant</li> </ul> Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156	18 <sup>e</sup> résolution  34 <sup>e</sup> résolution
<b>Durée minimale de détention des actifs immobiliers</b>	6 ans	CMF art. R. 214-116 3 <sup>o</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 ans</li> <li>• possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI</li> </ul>	CMF art. R. 214-157 3 <sup>o</sup>	
<b>Plafonds des travaux d'agrandissement</b>	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 1 <sup>o</sup>	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 1 <sup>o</sup>	18 <sup>e</sup> résolution
<b>Plafonds des travaux de reconstruction</b>	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 2 <sup>o</sup>	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 2 <sup>o</sup>	18 <sup>e</sup> résolution
<b>Commissions</b>	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société	RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers)	RGAMF art. 422-224	28 <sup>e</sup> résolution

1 au sens de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier,

2 considéré au bilan du dernier exercice clos.

	Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur	Résolution
<b>Augmentation de capital</b>	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours.  Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts 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 à l'Article 214.59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	CMF art. L. 214-64  CMF art. L. 214-63	Suppression de cette condition  Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts 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 à l'Article 214.93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	-  CMF art. L. 214-96	20 <sup>e</sup> résolution
<b>Diffusion des documents information</b>	Par voie postale uniquement	CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables	CMF art. R. 214-137	33 <sup>e</sup> et 37 <sup>e</sup> résolution
<b>Validité des ordres de cession de parts</b>	Sans limite de temps	RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé	RGAMF art. 422-205 al. 2	23 <sup>e</sup> résolution
<b>Durée du mandat de l'expert immobilier</b>	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 <sup>er</sup>	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 <sup>er</sup>	34 <sup>e</sup> résolution
<b>Conseil de surveillance</b>	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI.	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir</li> <li>durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans</li> </ul>	RGAMF art. 422-201 al. 4  RGAMF art. 422-200 al. 2	30 <sup>e</sup> résolution
<b>Dépositaire</b>	Pas de dépositaire		Exigence de désignation d'un dépositaire unique	CMF art. L. 214-24.4.	31 <sup>e</sup> résolution

Afin de tenir compte de ces évolutions réglementaires certaines dispositions des statuts de votre SCPI doivent être modifiées par voie de résolutions extraordinaires.

Les obligations du dépositaire couvrent :

- Le suivi adéquat des flux de liquidités ;
- La conservation des actifs appartenant à la SCPI ;
- Le contrôle de la régularité des décisions prises par la SCPI.

Afin de vous proposer la désignation de la société CACEIS en qualité de dépositaire de votre SCPI, la Société de Gestion a procédé à un appel d'offres et a eu recours à un cabinet indépendant spécialisé (99 Partners Advisory).

Ce cabinet a notamment eu pour mission de procéder à une évaluation qualitative et quantitative des offres en présence sur la base notamment des critères suivants :

- critères qualitatifs dont notamment l'expérience en immobilier, l'expérience sur les fonds réglementés, la solidité financière et l'étendue des engagements contractuels ;
- critères quantitatifs dont notamment les fonctions et contrôles dépositaire, la tenue de compte conservation et la tenue de position des actifs immobiliers.

L'ensemble de ces critères ont fait l'objet d'une formule de pondération.

Les trois dépositaires suivants ont répondu à l'appel d'offres : SGSS, BNPSS et CACEIS.

Il résulte de l'appel d'offres que l'offre la mieux disante du point de vue du prix (27 000 euros par an) et d'un point de vue qualitatif a été celle émise CACEIS, ce qui conduit la Société de gestion à vous proposer la désignation de CACEIS en qualité de dépositaire de votre SCPI.

## 2 MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES AU PROJET DE FUSION

### A. FUSION ABSORPTION DE LA SCPI PAR LA SOCIÉTÉ GÉNÉPIERRE

#### (i). Contexte de l'opération de fusion envisagée

Au terme de l'analyse que nous avons menée sur les évolutions possibles des sociétés civiles de placement immobilier, il nous est apparu opportun de vous proposer de procéder à la fusion de votre SCPI avec la SCPI GÉNÉPIERRE.

La fusion par absorption de votre SCPI par la SCPI GÉNÉPIERRE (la "Fusion") aurait notamment pour objectifs :

- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à la demande locative en Ile-de-France et en Régions,

- de disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires,
- d'améliorer la capacité d'absorption des travaux,
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI, par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un produit uniquement, au lieu de deux similaires avant la Fusion, et
- d'augmenter la liquidité par la réunion d'un plus grand nombre d'associés.

La stratégie de la SCPI qui résulterait de la Fusion serait la suivante : se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés en accord avec la stratégie territoriale existante des produits GÉNÉPIERRE et GÉNÉ-ENTREPRISE,

- être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité), et
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence).

#### (ii). Bases comptables et financières de la Fusion

La Fusion s'opérerait sur la base des comptes de la SCPI et de GÉNÉPIERRE pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Nous rappelons que les comptes de votre SCPI ont été arrêtés par la Société de gestion le 27 février 2014, et examinés par le Conseil de surveillance le 19 mars 2014.

Les comptes de GÉNÉPIERRE ont pour leur part été arrêtés par la Société de gestion le 27 février 2014, et examinés par le Conseil de surveillance de GÉNÉPIERRE le 19 mars 2014.

Ces comptes ont été certifiés par les Commissaires aux comptes respectifs des sociétés parties à la Fusion.

Ces comptes seront en outre soumis à titre ordinaire à l'approbation de l'assemblée générale de la SCPI et de GÉNÉPIERRE.

Nous vous rappelons à cet égard que les Commissaires aux comptes sont :

#### Pour la SCPI

(i) le cabinet KPMG Audit et le Cabinet Auditeurs et Conseils Associés Paris en qualité de Commissaires aux comptes titulaires et (ii) Monsieur Pascal Brouard et le cabinet AEG Finances en qualité de Commissaires aux comptes suppléants.

#### Pour GÉNÉPIERRE

(i) le cabinet KPMG Audit et le Cabinet Auditeurs et Conseils Associés Paris en qualité de Commissaires aux comptes titulaires et (ii) Monsieur Pascal Brouard et le cabinet AEG Finances en qualité de Commissaires aux comptes suppléants.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

La Fusion s'effectuerait donc sous le contrôle de ces Commissaires aux comptes, dont la mission s'exercerait, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les Commissaires à la fusion des sociétés anonymes.

En ce qui concerne les valeurs d'apport, les éléments d'actif et de passif seraient transmis par votre SCPI pour leur valeur de réalisation au 31 décembre 2013, date retenue pour l'établissement des modalités de la Fusion.

Sur ces bases, la valeur nette du patrimoine qui serait transmis par votre SCPI au titre de la Fusion ressortirait à 96.817.688,33 euros et il vous sera demandé de bien vouloir approuver ce montant conformément aux dispositions de l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier.

Les comptes de votre SCPI ainsi que ceux de GÉNÉPIERRE établis au 31 décembre 2013 figurent respectivement en [Annexe 1.6.B](#) et en [Annexe 1.6.A](#) du projet de traité de fusion qui vous a été communiqué.

## (iii). Parité d'échange

Il serait attribué aux associés de la SCPI des parts nouvelles de GÉNÉPIERRE en rémunération de la Fusion, et ce à raison de 3,76 parts nouvelles de GÉNÉPIERRE pour 1 part de la SCPI.

La méthode de valorisation des apports et la méthode d'évaluation retenue pour déterminer la parité d'échange de la Fusion (fixée conformément aux usages en la matière) figurent respectivement en [Annexe 1.7.1](#) et en [Annexe 1.7.2](#) du projet de traité susvisé.

Il vous sera en conséquence demandé de bien vouloir approuver la parité d'échange susvisée.

## (iv). Sort des rompus

Dans l'hypothèse où un associé de la SCPI ne pourrait obtenir en échange de ses parts un nombre entier de parts de GÉNÉPIERRE compte tenu de la parité d'échange retenue, ledit associé pourrait recevoir conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier :

- soit le nombre entier de parts de GÉNÉPIERRE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé concerné de la SCPI à GÉNÉPIERRE,
- soit le nombre entier de parts de GÉNÉPIERRE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par GÉNÉPIERRE au profit de l'associé concerné de la SCPI.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu seraient calculés à partir de la valeur d'échange de GÉNÉPIERRE.

Les modalités précises du traitement des rompus sont décrites en [Annexe 3.1](#) du projet de traité susvisé.

Il convient de préciser que le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourrait toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts de la SCPI (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

Dans ce contexte, il vous serait proposé de nous conférer tous pouvoirs, à l'effet de recevoir des associés de la SCPI, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions reçues, effectuer les remboursements en numéraire ou recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues en [Annexe 4](#) du présent rapport spécial.

A cet effet, il serait demandé aux associés de la SCPI d'effectuer un choix par écrit dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de l'assemblée générale de GÉNÉPIERRE et de la SCPI ayant approuvée la Fusion. Un coupon réponse serait alors adressé aux associés de votre SCPI. L'associé qui ne se serait pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus serait réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

## (v). Parts nouvelles créées

Les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE qui seraient créées au terme des opérations de Fusion porteraient jouissance au 1er janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice en cours de GÉNÉPIERRE. Il convient toutefois de préciser que les distributions auxquelles GÉNÉPIERRE procéderait avant la date de réalisation de la Fusion, bénéficieraient aux seuls associés de GÉNÉPIERRE à la date desdites distributions.

Les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE seraient cessibles dès la réalisation définitive de la Fusion qui interviendrait au jour de la levée de la dernière des conditions suspensives stipulées au projet de traité de fusion, à savoir la décision de la Société de gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI sur la base des réponses reçues des associés de la SCPI concernant le traitement de leurs rompus ("Augmentation de Capital Définitive").

Les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE seraient entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de GÉNÉPIERRE, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

## (vi). Prime de fusion

La différence entre le montant de l'actif net qui serait transmis par votre SCPI et qui s'élèverait à 96 817 688,33 euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive, représenterait le montant de la prime de fusion qui serait en conséquence inscrite au passif du bilan de la SCPI à un compte "prime de fusion", sur lequel porteraient les droits des associés anciens et nouveaux.

## (vii). Conditions suspensives

La Fusion et l'Augmentation de Capital Définitive qui en résulterait seraient subordonnées à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- approbation par l'assemblée générale mixte des associés de la SCPI des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉPIERRE des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- approbation par l'assemblée générale mixte des associés de la SCPI de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion, de la valeur d'apport et de la Fusion qui y est stipulée,
- approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉPIERRE de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion, de la valeur d'apport, de la Fusion qui y est stipulée ainsi que de l'augmentation de capital corrélative de GÉNÉPIERRE,
- décision de la Société de gestion de GÉNÉPIERRE arrêtant le montant de l'Augmentation de Capital Définitive.

Si l'ensemble de ces conditions n'étaient pas réalisées le 30 septembre 2014 au plus tard, le projet de Fusion serait considéré de plein droit comme caduc et ce sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre.

## (viii). Aspects fiscaux

Sur le plan fiscal, l'absorption de votre SCPI par GÉNÉPIERRE entraînerait principalement les conséquences suivantes :

- l'imposition des plus-values latentes sur les éléments d'actifs figurant dans le patrimoine de votre SCPI, selon le régime d'imposition de chaque associé ; pour les associés relevant du régime fiscal des plus-values des particuliers, une plus-value ou moins-value globale sur les immeubles serait calculée par compensation des plus ou moins-values réalisées sur chaque immeuble, ces plus ou moins-values étant calculées après l'application d'un abattement pour durée de détention (abattement progressif sur 22 ans pour l'impôt sur le revenu et sur 30 ans pour les prélèvements sociaux) ;
- des droits d'enregistrement seraient exigibles sur une fraction des apports considérés comme étant à titre onéreux ; les actifs seraient considérés comme apportés à titre onéreux à hauteur des dettes de votre SCPI mais seule une fraction du passif imputé sur les immeubles détenus depuis plus de cinq (5) ans donnera lieu au paiement du droit de 5% (calculé sur ladite fraction) ;
- les associés de la SCPI relevant du régime fiscal des plus-values des particuliers bénéficieraient de plein droit d'un sursis d'imposition à l'occasion de la remise des titres de GÉNÉPIERRE en échange des titres de la SCPI qu'ils détenaient, il n'y aurait donc pas d'imposition à ce titre.

Par ailleurs, GÉNÉPIERRE s'engagerait à se substituer à la SCPI, au titre des engagements de conservation de cinq (5) ans des immeubles et / ou droits réels immobiliers, qui ont été pris par votre SCPI en application de l'article 210 E du Code Général des Impôts.

## (ix). Traité de fusion

En conséquence de ce qui précède, il vous sera demandé de bien vouloir approuver dans toutes ses dispositions le projet de traité de fusion intervenu entre votre SCPI et GÉNÉPIERRE. En outre et en tant que de besoin, il vous sera également demandé d'approuver l'introduction dans les statuts de GÉNÉPIERRE d'une clause de variabilité du capital social.

## B. RÉALISATION DÉFINITIVE DE LA FUSION ET POUVOIRS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans l'hypothèse où vous adopteriez la quinzième résolution qui sera soumise à votre vote, il vous serait également proposé :

- de prendre acte, le cas échéant,
- de ce que la SCPI sera dissoute de plein droit au terme de la réalisation de la Fusion,
- de ce que les parts nouvelles créées par GÉNÉPIERRE au terme de la réalisation de la Fusion (telle que prévue au projet de traité de fusion), seront immédiatement et directement attribuées aux associés de la SCPI, conformément à la parité de fusion retenue et en fonction de la décision de chacun des associés de la SCPI pour ce qui concerne le sort des rompus dont il pourrait être titulaire.

Il vous serait également demandé de donner :

- tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI pour constater la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives figurant au projet de traité de fusion et la réalisation consécutive de la Fusion, et
- tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI pour procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

Enfin, nous précisons qu'avant de procéder au vote des résolutions relatives à la Fusion, il sera fait lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes de votre SCPI et de GÉNÉPIERRE, sur les modalités de la fusion et sur la valeur des apports.

## 1 TABLEAU COMPARATIF DES STATUTS ACTUELS ET DU PROJET DE STATUTS MODIFIÉS

Vous trouverez ci-après un tableau comparant les statuts actuels et le projet de statuts modifiés.

Les modifications apparaissent en version soulignée et en gras lorsque des ajouts sont proposés et en rayé lorsque des suppressions sont proposées.

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MODIFIANT LES STATUTS	RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<b>DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 1 des statuts "Forme")	<b>Article 1 - Forme</b> La Société est une Société Civile à capital fixe faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n° 70-704 du 3 juillet 1970, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public, les articles R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.	<b>Article 1 - Forme</b> Il est formé par les présentes une Société Civile <u>de Placement Immobilier (la "Société") faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du livre II du Code monétaire et financier, par les dispositions du livre IV du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers</u> , par tous textes subséquents et par les présents Statuts
<b>DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 2 des statuts "Objet")	<b>Article 2 - Objet</b> La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  Pour les besoins de cette gestion, elle peut : - procéder à des travaux d'amélioration et à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.	<b>Article 2 - Objet</b> La société a pour objet : - l'acquisition <u>directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement</u> , et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - <u>l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location</u> ; Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, <u>conformément au cadre réglementaire</u> : - procéder, <u>directement ou en ayant recours à des tiers</u> , à des travaux <u>de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation</u> , leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction <u>ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques</u> , - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. <u>Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.</u> <u>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.</u> <u>Les travaux d'amélioration, d'agrandissements, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15% de l'actif de la Société.</u>
<b>DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 4 des statuts "Siège Social")	<b>Article 4 - Siège Social</b> Le siège social est fixé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision de la Société de Gestion.	<b>Article 4 - Siège social</b> Le siège social est fixé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision de la Société de Gestion <u>(tel que ce terme est défini ci-dessous)</u> .
<b>VINGTIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 8 des statuts intitulé "Augmentation et réduction du capital")	<b>Article 8 - Augmentation et réduction du capital</b> Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe des offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs <u>ou que les trois quarts au moins du montant des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ne sont pas investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social</u> Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à : • amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital ; • prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts ; • absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées. La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société que pour un minimum de 6 parts et ce, à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé. De même, elle ne peut accepter de cessions qui ont pour effet de réduire à moins de 6 parts la participation d'un associé dans la société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. Le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.	<b>Article 8 - Augmentation et réduction du capital</b> Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe des offres de cession de parts figurant <u>depuis plus de trois mois</u> sur le registre prévu à <u>l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier</u> , pour un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs. La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de 6 parts et ce, à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé. De même, elle ne peut accepter de cessions qui ont pour effet de réduire à moins de 6 parts la participation d'un associé dans la Société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. Le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## VINGT-UNIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 9 des statuts "Prime d'émission et de fusion")

## Article 9 – Prime d'émission

La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission due par chaque souscripteur, en sus du nominal lors de la souscription des parts nouvelles.

La prime d'émission est destinée à :

- couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et les frais liés à l'augmentation de capital,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et de l'état du marché des parts,
- absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

## VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 11 des statuts "Parts sociales - représentation - indivisibilité - droits et obligations")

## Article 11 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations

### 1° Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un «certificat de perte» du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### 2° Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À 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 Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

### 3° Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- La société de gestion peut décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à la date qu'elle estimera nécessaire. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle ait été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

### 4° Responsabilité des associés

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant de sa part dans le capital.

## Article 11 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations

### 1° Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un «certificat de perte» du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### 2° Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À 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 Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

### 3° Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- La Société de Gestion peut décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à la date qu'elle estimera nécessaire. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle ait été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

### 4° Responsabilité des associés

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

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

Conformément à l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède

## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

(Modification des articles 12 des statuts "Cession des parts sociales" et 13 des statuts "Transmission des parts sociales")

### Article 12 – Cession des parts sociales

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

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 le registre spécial de la société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Ils doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet.

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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixés conformément à la réglementation en vigueur.

#### 1° Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts, 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.

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 accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

#### 2° Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquiescer les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquiescés proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

#### 3° Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

### Article 13 – Transmission des parts sociales

[inchangé]

### Article 12 – Transmission des parts sociales entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

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 le registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Ils doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet.

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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixés conformément à la réglementation en vigueur.

**Si la Société de gestion constate que pendant une période de douze mois consécutifs les demandes de cessions non satisfaites représentent au moins dix pour cent des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque, dans le délai de deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. La Société de gestion propose à l'Assemblée générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.**

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

#### 1° Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts, 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.

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 accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

#### 2° Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquiescer les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquiescés proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

#### 3° Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

### Article 13 – Transmission des parts sociales par décès

[inchangé]

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 14 des statuts "Nomination de la Société de Gestion")

### Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La société est administrée par une Société de Gestion, Amundi Immobilier (Société de Gestion de Portefeuille pour compte de tiers) société anonyme au capital de 15 666 374 €, dont le siège social et administratif est à PARIS 75015-91-93, boulevard Pasteur, et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837 RCS PARIS, elle a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour les motifs exposés ci-dessus, la société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par la Société de Gestion, Amundi Immobilier, constituée sous la forme de société anonyme au capital de 15 666 374 €, dont le siège social et administratif est sis à Paris 75015 - 91-93, boulevard Pasteur (la "Société de Gestion"), et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837 RCS Paris, la Société de Gestion a reçu l'agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour les motifs exposés ci-dessus, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

## VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 15 des statuts "Responsabilité Civile de la société")

### Article 15 – Responsabilité Civile de la société

[inchangé]

### Article 15 – Responsabilité civile de la société

[inchangé]

## VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 16 des statuts "Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion")

### Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 13 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la société,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle peut contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale des associés
- elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye 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 assure la gestion des biens de la société,
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

### Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- elle **commercialise les parts de la Société ; à cet effet, obtient tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers,** et prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 12 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant **fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.**
- elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- **elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration,**
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle **perçoit** au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye 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 assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir **ou céder,** par la Société, tous immeubles, droits immobiliers **ou parts de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation** aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

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 par l'article 24 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patri moine immobilier de la société,
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant de ~~40 000 000 € (quarante millions d'euros)~~;

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

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation,

- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions, - elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,

**- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.**

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'Article 23 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patri moine immobilier de la Société,

- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant **fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).**

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

#### VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 17 des statuts "Délégation de pouvoirs - Signature sociale")

#### Article 17 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

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

#### Article 17 – Délégation de pouvoirs - signature sociale

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent Article.

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

#### VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 18 des statuts "Rémunération de la Société de Gestion")

#### Article 18 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure l'administration de la société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et des membres du Conseil de Surveillance, la cotisation à l'ASPIM, la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances et, en particulier, celles des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de Gestion percevra :

1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, ~~un forfait de 7,50% hors taxes~~ du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

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

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 8,75 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la société (dont 3,75 % HT pour la gestion administrative et 5 % HT pour la gestion des biens sociaux).

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'article 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

#### Article 18 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure l'administration de la Société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et des membres du Conseil de Surveillance, la cotisation à l'ASPIM, la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances et, en particulier, celles des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion percevra :

1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, **une commission de souscription forfaitaire de 8.40 % TTC** du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

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

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 8,75 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la Société (dont 3,75 % HT pour la gestion administrative et 5 % HT pour la gestion des biens sociaux).

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

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'Article 17 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

3° Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage représentant un pourcentage hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire. Cette commission sera facturée par la Société de Gestion à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

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

4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction sur le patrimoine immobilier, une commission représentant un pourcentage hors taxes calculée sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire.

3° En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 100 € TTC quel que soit le nombre de parts cédées. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

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

4° Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 50 € HT quel que soit le nombre de parts cédées.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).

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

## VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Suppression de l'article 19 des statuts "Conventions")

### Article 19 – Conventions

Toutes conventions intervenant entre la Société civile et ses organes de gestion, de direction ou d'administration devront être approuvées par l'Assemblée Générale des associés après audition des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

## TRENTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 20 des statuts "Conseil de Surveillance")

### Article 20 – Conseil de Surveillance

1° Nomination

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

Ce Conseil est composé à l'origine de sept membres au moins et neuf au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Constitutive. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Constitutive.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la septième année suivant leur nomination.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. Tout associé pourra faire acte de candidature. La ou les nominations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statuant sur sa nomination.

2° Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-président, un secrétaire.

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

### Article 20 – Conseil de Surveillance

1° Nomination

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Constitutive.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. Tout associé pourra faire acte de candidature. La ou les nominations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statuant sur sa nomination.

2° Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-président, un secrétaire.

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

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

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

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

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

### 3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
  - de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société,
  - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale.
- En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.
- Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

### 4° Responsabilité

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

### 5° Rémunération

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

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

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

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

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

### 3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
  - de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
  - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale.
- En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.
- Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

### 4° Responsabilité

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

### 5° Rémunération

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

## TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 21 des statuts intitulé "Dépositaire")

## Article 21- Dépositaire

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

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'AMF.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'AMF, et les positions adoptées par l'AMF.

## TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 21 des statuts "Commissaires aux comptes")

## Article 21 - Commissaires aux comptes

[inchangé]

## Article 22 - Commissaires aux comptes

[inchangé]

## TRENTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 22 des statuts "Assemblées Générales")

## Article 22 - Assemblées Générales

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

Les Assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### 1° Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, dans les cas de cessation de l'activité de la Société de Gestion, visés au titre 3, article 14 :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les réunions se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu. Le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

## Article 23 - Assemblées Générales

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

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### 1° Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, dans les cas de cessation de l'activité de la Société de Gestion, visés au titre 3, article 14 :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. ~~À 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 Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propiétaire qui est seul à prendre part aux votes.~~

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

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

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra 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. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2° Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, le prénom usuel et le domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. **Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.**

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11 2°, les co-proprétaires de parts indivises, **et les titulaires de parts démembrées** sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

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

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra 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. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2° Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, le prénom usuel et le domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

## TRENTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 23 des statuts "Assemblée Générale Ordinaire")

### Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de ~~4 ans l'expert immobilier~~ chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, ~~au-delà d'un montant de 40 000 000 € (quarante millions d'euros).~~

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

### Article 24 - Assemblée Générale Ordinaire

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace le ou les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace ~~le ou~~ les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.

**Elle nomme ou remplace le Dépositaire et fixe sa rémunération**

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

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, **dans la limite d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire.**

	Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.	Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. <b>Elle approuve toutes conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.</b>
	Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.	Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.
<b>TRENTE-CINQUIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification de l'article 24 des statuts "Assemblée Générale Extraordinaire")</i>	<b>Article 24 - Assemblée Générale Extraordinaire</b> [inchangé]	<b>Article 25 - Assemblée Générale Extraordinaire</b> [inchangé]
<b>TRENTE-SIXIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification de l'article 25 des statuts "Consultation par Correspondance")</i>	<b>Article 25 - Consultation par correspondance</b> [inchangé]	<b>Article 26 - Consultation par correspondance</b> [inchangé]
<b>TRENTE-SEPTIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification de l'article 26 des statuts "Information des Associés")</i>	<b>Article 26 - Information des associés</b> L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.  D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : - le rapport de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le projet de résolutions, - le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, - s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe. La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à : - 4 % pour les 760 000 premiers euros, - 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre <del>760000</del> euros et 7 600 000 euros, - 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros, - 0,50 % pour le surplus du capital. Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception. L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés. À cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours si ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance. Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance. Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents aux quels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.	<b>Article 27 - Information des associés</b> L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales <b>ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté</b> indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions. D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : - le rapport de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le projet de résolutions, - le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, - s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe. La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à : - 4 % pour les 760 000 premiers euros, - 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre <b>760 000</b> euros et 7 600 000 euros, - 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros, - 0,50 % pour le surplus du capital. Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception. L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés. À cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours si ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance. Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance. Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents aux quels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

	<p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.</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 concernant les trois derniers exercices :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,</li> <li>- inventaires,</li> <li>- rapports soumis aux Assemblées,</li> <li>- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,</li> <li>- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.</li> </ul> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</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 concernant les trois derniers exercices :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,</li> <li>- inventaires,</li> <li>- rapports soumis aux Assemblées,</li> <li>- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,</li> <li>- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.</li> </ul> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
<p><b>TRENTE-HUITIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 27 des statuts "Exercice social")</p>	<p><b>Article 27 – Exercice social</b> [inchangé]</p>	<p><b>Article 28 – Exercice social</b> [inchangé]</p>
<p><b>TRENTE-NEUVIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 28 des statuts "inventaires et comptes sociaux")</p>	<p><b>Article 28 – Inventaire et comptes sociaux</b> Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe. Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public. En outre la Société de gestion, conformément à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et R. 214-122 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine. Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste (frais à répartir sur plusieurs exercices). Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins values lors de la cession d'éléments d'actifs. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la société. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p>	<p><b>Article 29 – Inventaire et comptes sociaux</b> Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe. Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public. En outre la Société de gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine. Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste (frais à répartir sur plusieurs exercices). Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins values lors de la cession d'éléments d'actifs. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p>
<p><b>QUARANTIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 29 des statuts "Affectation et répartition des résultats")</p>	<p><b>Article 29 – Affectation et répartition des résultats</b> Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte). Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires. Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserves est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende. Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues à l'article 11.</p>	<p><b>Article 30 – Affectation et répartition des résultats</b> Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte). Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires. Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserves est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende. Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues à l'article 11 4°.</p>
<p><b>QUARANTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 30 des statuts "Dissolution-Liquidation")</p>	<p><b>Article 30 – Dissolution – Liquidation</b> [inchangé]</p>	<p><b>Article 31 – Dissolution – Liquidation</b> [inchangé]</p>
<p><b>QUARANTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION</b> (Modifications de l'article 31 des statuts "Partage")</p>	<p><b>Article 31 – Partage</b> [inchangé]</p>	<p><b>Article 32 – Partage</b> [inchangé]</p>
<p><b>QUARANTE-TROISIÈME RÉSOLUTION</b> (Modification de l'article 32 des statuts)</p>	<p><b>Article 32</b> [inchangé]</p>	<p><b>Article 33</b> [inchangé]</p>
<p><b>QUARANTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION</b> (Modifications diverses)</p>		<p><b>Au sein des Statuts :</b> - toute référence à la société GÉNÉ ENTREPRISE sous l'expression "la société" est remplacée par "la Société" au sein des articles 2 à 33 - toute référence à la société de gestion sous l'expression "la société de gestion" sera remplacée par "la Société de Gestion" au sein des articles 2 à 33</p>

Nous nous tiendront à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion  
Amundi Immobilier

# Rapport du Conseil de Surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

### Activité du Conseil de Surveillance

Tout au long de l'année 2013 le Conseil de Surveillance a développé une activité soutenue qui s'est articulée autour de :

- trois réunions du Conseil de Surveillance ,
- une réunion exceptionnelle pour entamer les échanges sur proposition de la Sdg d'un projet de fusion/ absorption avec la SCPI GÉNÉPIERRE

### Le résultat comptable

Le résultat comptable par part a augmenté de manière significative en 2013. Cette augmentation s'explique par les investissements réalisés fin 2012 qui ont porté jouissance sur toute l'année 2013 et par la bonne gestion de la collecte et

des acquisitions grâce à la mise en place d'une ligne de financement court terme en début d'année qui a permis de ne pas avoir de décalage entre la collecte et les acquisitions comme en 2012.

### Taux d'occupation des locaux et renégociation de loyers

Le taux d'occupation est un indicateur que votre Conseil de Surveillance a suivi de près tout au long de l'année. Celui-ci a connu une évolution favorable trimestre après trimestre, passant de 77,99 % au 1T2013 à 82,25 % au 4T2013. Cette hausse s'explique en grande partie par les acquisitions réalisées en cours d'année sur des immeubles loués avec un TOF à 100 % et diluant l'emprise de la vacance dans votre patrimoine.

En revanche, le rapport de force actuellement favorable aux locataires se traduit par des renégociations longues et importantes en fin de bail conduisant souvent, pour ne pas perdre le locataire, à une baisse de loyer avec des mesures d'accompagnement accordées en contrepartie bien évidemment d'un engagement ferme de longue durée. Ces baisses de loyers doivent se comprendre comme un manque à gagner à court terme mais aussi comme la pérennité du locataire sur le site.

### Cessions et acquisitions du patrimoine en 2013

En 2013, la SCPI a fait l'acquisition de 8 actifs pour un montant total d'engagement de 44,4 M€ HT HD. Le rendement immobilier immédiat de ces acquisitions est supérieur à 6 %.

Cet année les investissements en commerce ont été significatifs représentant 70 %, pour le reste nous avons 19 % en entrepôts logistiques et 11 % en bureau.

Pour la plupart des immeubles achetés les signatures des baux sont de qualité, les actifs sont neufs ou rénovés.

1 actif a été vendu au Cagnet pour un total de 2,2 M€. Cet actif était obsolète dans une copropriété avec un taux d'occupation financier en dessous du TOF de votre SCPI.

### Le dividende définitif 2013 et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2013 s'est élevé à 42,50 € par part en jouissance.

Après affectation du résultat 2013, le report à nouveau, doté à hauteur de 0,53 € par part s'établira à 0,85 € par part.

### Les parts de la SCPI

#### 1 – Marché primaire

GÉNÉ-ENTREPRISE a collecté 22,9 M€ entre janvier et août 2013, cette collecte a été investie en intégralité au cours de cette exercice.

#### 2 – Marché secondaire

Pendant l'augmentation de capital le marché secondaire s'est maintenu légèrement en dessous du prix de l'augmentation de capital soit à 1 010,99 €/

part frais compris puis le prix de confrontation est descendu en décembre à 960 €/part soit une décote 5 % par rapport au prix de l'augmentation de capital de 1 011€/part.

#### 3 – Gré à gré

Aucune cession de gré à gré n'a été constatée en 2013.

# Rapport du Conseil de Surveillance

## Distribution prévisionnelle pour 2014

Les prévisions 2014 qui nous ont été présentées tiennent compte des dernières acquisitions réalisées en fin d'année et sont cohérentes par rapport à l'environnement économique actuel. Il a été proposé de distribuer en 2014, 46 €/part. En fonction

des résultats constatés en fin d'année, une réflexion sera menée pour envisager l'éventualité de réviser le budget au dernier acompte trimestriel.

## Valorisation du patrimoine et valeur de la SCPI

La valeur de réalisation s'établit à 861,24 € par part au 31 décembre 2013, en légère baisse de 5 % par rapport à 2012. Cela s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises sur 2 immeubles l'un à Roissy en France et l'autre à Bourges. La dégradation de l'état locatif sur ces 2 actifs avec peu de visibilité sur la commercialisation du vacant à court terme a été pris en compte par l'expert dans sa valeur.

La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à 964,59 € par part au 31 décembre 2013, en légère baisse de 5 % par rapport à 2012 pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la baisse de la valeur de réalisation.

## Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 112 473 696 € soit 1 000,50 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 96 817 688€ soit 861,24 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription) et qui s'élève à 108 435 811 €, soit 964,59 € par part.

Au regard ces éléments nous vous invitons à vous prononcer positivement sur les résolutions proposées par la Société de Gestion.

**Vous êtes cordialement conviés à participer à l'Assemblée Générale.**

**En cas d'empêchement, nous vous invitons - à voter par correspondance ou - à donner pouvoir au président du Conseil de Surveillance Henri TIESSEN**

**Nous attirons en outre votre attention sur le fait que les pouvoirs en blanc sont exercés par la Société de Gestion.**

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
M. Tiessen**

## Rapport du Conseil de Surveillance de GÉNÉ-ENTREPRISE sur le projet de fusion et de transformation à l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2014

Vous êtes réunis en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous prononcer sur les résolutions de fusion de notre SCPI avec Génépierre, ainsi que la transposition de la directive AIFM et les modifications statutaires à mettre en œuvre du fait des modifications récentes du Code Monétaire et Financier.

S'agissant du projet de Fusion, le Conseil de Surveillance s'est tenu à quatre reprises depuis le mois de décembre 2013 afin d'examiner, avec la société de gestion, le projet qui vous est soumis aujourd'hui, et l'intérêt d'une telle opération.

L'ensemble des membres des deux conseils ont été tenus au courant des échanges lors de ces groupes de travail au travers de comptes rendus et présentations corrigés des remarques faites en séance. Les documents définitifs de fusion ont été examinés lors du Conseil de Surveillance Exceptionnel du 4 avril. Ainsi, nous estimons être désormais en possession de l'ensemble des informations nécessaires pour donner un avis éclairé sur ce projet.

Pour synthétiser les enjeux de cette fusion, nous listons ci-après les points positifs que le projet peut vous apporter :

- Disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires.
- Améliorer la liquidité pour les porteurs de parts de Géné-Entreprise (de 1 500 associés à 11 500) et l'insertion d'une clause de variabilité (marché primaire).
- Offrir la possibilité d'acquérir des actifs unitaires de plus grande valeur (mieux situés, de plus grande taille et récents) pour répondre au mieux à la demande des utilisateurs et ainsi contribuer à poursuivre l'amélioration de la qualité du portefeuille tout en poursuivant le programme d'arbitrage entamé depuis 2011.
- Améliorer la capacité d'absorption des travaux.
- Augmenter la distribution en 2014 et renforcer la capacité de la nouvelle SCPI à maintenir sa distribution du fait d'une plus grande taille de son patrimoine et de réserves confortables.

L'insertion d'une clause de variabilité permet également de :

- Pouvoir collecter à tout moment, en respectant la limite du capital maximum voté en AGE par les associés.
- Faciliter la commercialisation de la nouvelle SCPI par le réseau de distribution en concentrant l'action commerciale sur un produit désormais toujours ouvert à la commercialisation.

- Par ailleurs, la Société de Gestion propose de transposer dans les statuts de Géné-Entreprise les nouvelles dispositions offertes par le Code monétaire et financier, dont notamment la possibilité offerte à la SCPI d'investir indirectement dans des immeubles (via une SCI) ou la possibilité de procéder à des travaux d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles.

- En outre, la transposition de la directive dite AIFM amène la SCPI à choisir un dépositaire. La Société de Gestion propose de retenir la société Caceis au terme d'une consultation auprès de 3 candidats, dont les modalités ont été portées à la connaissance des membres du Conseil. La portée de sa mission sera finalement relativement limitée et ses coûts d'intervention raisonnables.

Nous nous sommes par ailleurs assurés que les statuts de l'entité absorbante sont satisfaisants et protecteurs, ce qui est effectivement le cas. En effet, ce sont bien les statuts de Génépierre auxquels vous serez soumis si le projet de fusion va à son terme.

Enfin et dans un souci de préservation de l'historique de Géné-Entreprise, nous avons obtenu après discussions avec le conseil de surveillance de Génépierre la création de trois postes de censeurs déterminés par le Conseil de Surveillance de Géné-Entreprise. Ces derniers prendront part à titre consultatif au futur Conseil de Surveillance de Génépierre entre les mois de juin 2014 et juin 2015, date à laquelle l'ensemble du Conseil de Surveillance de Génépierre sera renouvelé. Il s'agit de MM. Duthoit et Laplasse, accompagnés de la société SOGECAP. Sachant que notre président M. Tiessen est également membre du conseil de surveillance de Génépierre, ce sont donc 4 personnes qui vous représenteront dans cet organe de contrôle de l'entité absorbante.

La parité d'échange de la part de Géné-Entreprise ressort à 863 € sur la base des valeurs de réalisation et de rendement retraitées de certains éléments de fiscalité. La parité s'établit donc à 3,76 parts de Génépierre pour une part de Géné-Entreprise. Ces méthodes de valorisations des parts et les parités mentionnées dans le traité de fusion ont été soumises au contrôle et à l'approbation des commissaires aux comptes KPMG et ACA.

Par ailleurs certains conseillers ont tenu à rappeler que la moitié des associés actuels, ayant acquis leurs parts lors du lancement de la SCPI en 2005 au prix initial de 1 300 € frais inclus verront, si le projet de fusion va à son terme, leur part valorisée à 1 002,04 € frais inclus en tenant compte de la parité sus-citée.

Au regard de l'ensemble de ces éléments nous vous invitons à vous prononcer positivement sur ce projet de fusion et de transformation proposé par la société de gestion et des résolutions qui y sont attachées.

Nous attirons votre attention sur la nécessité de vous prononcer pour éviter des frais liés à une seconde convocation d'une assemblée si le quorum n'est pas atteint.

Pour le Conseil de Surveillance  
Le président

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2013

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 SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertises, expert immobilier 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la

présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et 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 :

#### Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles générales d'évaluation qui régissent les valeurs estimées du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs vénales des immeubles, présentées dans l'état du patrimoine, avec celles du rapport de la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

#### Estimations comptables

- Provisions pour charges locatives

Votre société a constitué des provisions en couverture des charges locatives non récupérables, dans l'attente du traitement des redevances des comptes locataires par les mandataires.

Nos travaux ont notamment consisté à analyser les redevances des exercices passés et des procédures mises en place par la société de gestion en relation avec les mandataires, pour identifier, évaluer et suivre ces risques.

- Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, nous avons examiné le processus d'élaboration des budgets prévisionnels de travaux à réaliser sur les différents actifs et leur traduction dans l'estimation des provisions à constituer au titre des grosses réparations.

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.

La Défense et Paris, le 11 avril 2014

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

**Auditeurs & Conseils Associés**

**Pascal Lagand**  
*Associé*

**Fabrice Huglin**  
*Associé*

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Générale, conformément à l'article 16 des statuts

La société de gestion a signé, au nom de votre société, une convention de crédit acquisition, le 31 mars 2008.

Dans cette convention, le CIG Société Générale a consenti un crédit à votre société de € 5 000 000, pour une durée de 10 ans. Les intérêts dus, au titre de ce crédit, sont déterminés sur la base d'un taux fixe annuel de 5,10 % (base de 360 jours), appliqué au montant de l'encours pendant la période d'intérêt concernée.

Les intérêts comptabilisés en charges financières, à ce titre, au cours de l'exercice, s'élèvent à € 258 542.

Avec la Société de Gestion, conformément à l'article 18 des statuts

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la société de gestion perçoit un forfait de 7,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2013.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I., l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion perçoit un forfait de 8,75 % ramené depuis 2010 à 7,75 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à € 588 841.

- En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, celle-ci percevra une commission de 100 € toutes taxes comprises quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2013.

- Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 (anciennement L.214-59) du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2013.

La Défense et Paris, le 11 avril 2014

**KPMG Audit**  
Département de KPMG S.A.

**Auditeurs & Conseils Associés**

**Pascal Lagand**  
Associé

**Fabrice Huglin**  
Associé

# Rapport des Commissaires aux comptes

## sur la rémunération des apports dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE par la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("S.C.P.I.") GÉNÉ-ENTREPRISE et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE par la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion en date du 25 avril 2014 par les représentants de la société Amundi Immobilier, société de gestion des S.C.P.I. concernées.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet 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 applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

### 1. Présentation de l'opération

La société de gestion Amundi Immobilier commune aux deux S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE et GÉNÉPIERRE (ci-après dénommées "la Société Absorbée" et "la Société Absorbante", respectivement) a établi un projet de traité de fusion de ces dernières, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe 1.3 du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit aux paragraphes 1.2.1 et 1.2.2 du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante.

En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante, en rémunération des apports, porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

#### Valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération :

Les valeurs relatives attribuées aux parts des S.C.P.I. sont les suivantes :

- € 863 par part pour la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE,
- € 229,30 par part pour la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE.

Ces valeurs relatives attribuées aux parts sont très proches de la moyenne de la valeur de réalisation des parts des S.C.P.I. établie à partir des valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2013 et de la valeur de rendement établie à partir de données prévisionnelles, telles que présentées dans le projet de traité de fusion et l'annexe 1.7.1.

• **La valeur de réalisation** est égale à la valeur vénale du patrimoine majorée de la valeur nette des autres actifs et passifs, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2013 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 19 mars 2014, et certifiés par les commissaires aux comptes le 11 avril 2014, comptes joints en annexe au traité de fusion.

Les immeubles constituant les patrimoines ont fait l'objet d'une expertise avec visite pour les immeubles achetés en 2013 et les immeubles ayant été visités pour la dernière fois en 2008.

De plus, une campagne d'expertise complémentaire avec visite a été réalisée pour les immeubles ayant un taux d'occupation inférieur à 100 %.

Les autres immeubles ont fait l'objet d'une actualisation de leur valeur d'expertise à la fin de l'exercice 2013.

• **La valeur de rendement** est calculée sur la base des résultats prévisionnels de chaque S.C.P.I. pour les exercices 2014, 2015 et 2016. Il a été pris pour hypothèse de pondérer les résultats de l'année 2016 à 50 %.

La société de gestion a estimé les résultats prévisionnels en prenant notamment en considération :

- les perspectives de libérations des locaux pouvant intervenir à l'échéance des baux,
- des délais de relocation moyens des locaux vacants à la date du traité et susceptibles d'être libérés,

- des valeurs locatives de marché estimées sur ces trois exercices compte tenu de l'état du marché immobilier et des anticipations ressortant du consensus de place,
  - les contentieux en cours et les risques de défaillance des locataires,
  - des travaux nécessaires pour assurer l'entretien des patrimoines immobiliers tels qu'ils ressortent des plans d'entretiens triennaux et en relation avec les perspectives de libération des surfaces,
  - des frais destinés à faciliter la commercialisation des locaux vacants,
  - l'ensemble des charges récurrentes et les conditions de rémunérations de la trésorerie disponible,
  - les conditions des contrats de financement et des contrats de couverture souscrits et à venir par les S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE et GÉNÉPIERRE,
  - des arbitrages potentiels sur les immeubles.
- Un taux de rendement de 5,60 % a été appliqué pour capitaliser le résultat moyen de chaque S.C.P.I. et obtenir la valeur de rendement.

**Les méthodes de détermination** de la valeur de réalisation, de la valeur de rendement et de la valeur retenue pour déterminer la parité d'échange ainsi que les calculs de ces valeurs, font l'objet d'une présentation détaillée dans les annexes 1.7.1 et 1.7.2 du traité de fusion.

Enfin, il convient de noter qu'afin de rétablir l'égalité fiscale entre les deux S.C.P.I., les réintégrations suivantes ont été prises en compte pour le calcul de la valeur d'échange dans la valeur attribuée à la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE :

- le montant par part déjà réglé par la S.C.P.I. au titre de l'impôt sur les plus-values réalisées soit € 0,20 par part et,
- le montant estimé par part déjà réglé par les associés au titre de l'impôt sur le report à nouveau à la date de réalisation de l'échange, soit € 2,10 par part.

Après calculs établis par votre société de gestion, il résulte un rapport d'échange de 3,76 parts nouvelles de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE pour 1 part de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE.

Les modalités de détermination de la parité d'échange sont précisées en annexe 1.7.2 du projet de traité de fusion.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-154 du Code Monétaire et Financier, les associés de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE qui n'auront pas droit,

compte tenu de la parité retenue, à un nombre entier de parts de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE, pourront recevoir :

- soit le nombre entier de parts de GÉNÉPIERRE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE,
- soit le nombre entier de parts de GÉNÉPIERRE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE au profit de l'associé.

En contrepartie de l'apport effectué par la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE, il sera procédé à une augmentation de capital de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE, dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement de la soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement de la soulte).

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE, soit €. 96 817 688,33 sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2013 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE, entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera la prime de fusion. Celle-ci sera inscrite à un compte "Prime de fusion" sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux.

#### **Diligences effectuées pour vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération :**

Nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des

S.C.P.I. participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Nous avons pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes, et obtenu de la société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée.

Dans le cadre de notre mission de commissaires aux comptes, nous avons contrôlé la valeur de réalisation des deux S.C.P.I. établie au 31 décembre 2013. Nous avons également pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par l'expert indépendant en vue de valoriser les actifs des deux S.C.P.I. au 31 décembre 2013, et procédé à la revue critique des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par les experts.

La société de gestion a utilisé un modèle financier (le Modèle) ayant pour objet la simulation de l'évolution des résultats 2014 à 2016, l'analyse de la sensibilité de la parité et des valeurs d'échange retenues en fonction des taux de capitalisation et de la valeur du patrimoine immobilier. Nous avons vérifié la cohérence entre les données d'entrée du Modèle et les sources d'informations utilisées.

Nous nous sommes assurés de l'exactitude arithmétique et l'intégrité du Modèle conduisant à la parité retenue et revu les principales hypothèses opérationnelles et financières retenues. Concernant les comptes prévisionnels pour la période de 2014 à 2016 pris en compte dans le calcul de la valeur de rendement, nous avons vérifié le caractère raisonnable des hypothèses, leur homogénéité pour les deux S.C.P.I. ainsi que la cohérence par rapport à celles utilisées pour l'établissement des comptes des entités pour l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Nous nous sommes assurés de l'exactitude arithmétique des calculs conduisant à la parité retenue.

Nous avons obtenu de la part de la société de gestion la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

### **3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**

Sur la base des valeurs relatives attribuées aux parts des S.C.P.I., à savoir :

- €.863 par part pour la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE,

- €.229,30 par part pour la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE,

le rapport d'échange proposé est de 3,76 parts de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE pour 1 part de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour vérifier, conformément aux dispositions légales, que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et le rapport d'échange est équitable.

### **4. Conclusion**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 3,76 parts de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE (Société Absorbante) pour 1 part de la S.C.P.I. GÉNÉ-ENTREPRISE (Société Absorbée) arrêté par les parties présente un caractère équitable.

La Défense et Paris, le 11 avril 2014

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

**Auditeurs & Conseils Associés**

**Pascal Lagand**  
*Associé*

**Fabrice Huglin**  
*Associé*

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance concernant la gestion de la SCPI,

après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes,

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 4.321.857,13 euros,

**approuve** en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

(Approbatons des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**prend acte** des rapports établis par le Conseil de surveillance et les Commissaires aux Comptes concernant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** dans toutes leurs dispositions les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

(Quitus à la Société de gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**décide** d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 d'un montant de 4 321 857,13 euros, à la distribution d'un dividende d'un montant de 4 279 415,17 euros, soit un montant unitaire de 42,5 euros par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés de la SCPI,

**décide d'affecter** le solde, soit un montant de 42 441,96 euros, au compte de "report à nouveau" ainsi porté de **42 066,78 euros** à **84 508,74 euros** (soit **0,85 euro** par part de la SCPI).

### Sixième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**approuve**, conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2013, telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de gestion de la Société de gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable	112 473 693 euros	soit 1 000,50 euros par part
- Valeur de réalisation	96 817 688 euros	soit 861,24 euros par part
- Valeur de reconstitution	108 435 811 euros	soit 964,59 euros par part

### Septième résolution

(Rémunération du Conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**décide**, conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de la SCPI, de fixer à 9 650 euros la rémunération globale du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2014 (01 janvier 2014 - 31 décembre 2014) ;

**décide**, qu'en cas de réalisation de la Fusion visée aux quinzième et seizième résolutions ci-dessous, la rémunération globale visée ci-dessus sera répartie en totalité entre les membres du Conseil de surveillance en considération du grand nombre de séances du Conseil de surveillance consacrées au projet de Fusion et à sa réalisation.

### Huitième résolution

(Autorisation de cession ou d'échange)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions des statuts de la SCPI, à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI dans les limites de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier,

**décide** que ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion,

**décide** que la Société de gestion informera le Conseil de surveillance de l'ensemble de ces opérations et que l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Neuvième résolution

(Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier et aux dispositions des statuts de la SCPI, à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Dixième résolution

(Autorisation d'emprunt à court terme)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier et aux dispositions des statuts de la SCPI, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

**autorise** la Société de gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Onzième résolution

*(Autorisation d'emprunt à long terme)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

**autorise** la Société de gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Douzième résolution

*(Nomination d'un Dépositaire)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**prend acte** de la proposition faite à la Société par la Société de gestion de désigner

#### CACEIS BANK FRANCE

Société Anonyme au capital de 350.000.000 €,  
dont le siège est situé : 1-3 Place Valhubert, 75 013 - PARIS,  
et immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 692 024 722.

en qualité de dépositaire au sens des articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier,

**décide**, en tant que de besoin au regard de la Fusion envisagée et conformément aux articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier, de nommer CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire.

### Treizième résolution

*(Détermination du montant de la commission perçue par la Société de gestion pour le suivi et le pilotage des travaux)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**décide** sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-huitième résolution ci-dessous, que le montant de la commission perçue par la Société de Gestion pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction sur le patrimoine immobilier sera de 0% à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Quatorzième résolution

*(Détermination du montant de la commission d'arbitrage perçue par la Société de gestion pour la cession d'actifs immobiliers)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

**décide** sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-huitième résolution ci-dessous, que le montant de la commission d'arbitrage perçue par la Société de Gestion pour la cession d'actifs immobiliers sera de 0% à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## À titre extraordinaire

### Quinzième résolution

*(Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion-absorption par GÉNÉPIERRE de la SCPI)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance,

- de l'ensemble des dispositions du projet de traité de fusion et de ses annexes (le "Traité de Fusion") intervenu entre la SCPI et la société GÉNÉPIERRE, établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la SCPI, société absorbée, par GÉNÉPIERRE, société absorbante (la "Fusion"), sous les conditions suspensives énumérées audit Traité de Fusion,
- du rapport spécial de la Société de gestion à l'Assemblée Générale,
- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale,
- du rapport des Commissaires aux comptes de la SCPI et de GÉNÉPIERRE exerçant la mission de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier,
- des comptes sociaux de la SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'arrêtés par la Société de gestion de la SCPI et certifiés par les Commissaires aux comptes de la SCPI,
- des comptes sociaux de GÉNÉPIERRE pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'arrêtés par la Société de gestion de GÉNÉPIERRE et certifiés par les Commissaires aux comptes de GÉNÉPIERRE,

**décide** d'approuver :

- dans toute ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel la SCPI fait apport à GÉNÉPIERRE, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine ; ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2014,
  - conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par la SCPI au bénéfice de GÉNÉPIERRE, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 112 473 693,14 euros,
  - sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion, l'attribution aux associés de la SCPI de parts sociales nouvelles de GÉNÉPIERRE, et ce à raison de 3,76 part(s) sociale(s) nouvelle(s) de GÉNÉPIERRE pour 1 part sociale de la SCPI transmise(s) au titre de la Fusion (la "Parité de Fusion") tel qu'indiqué dans le Traité de Fusion,
  - conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de la SCPI viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion,
  - en tant que de besoin, l'introduction dans les statuts de GÉNÉPIERRE d'une clause de variabilité du capital social,
- confère** tous pouvoirs à la Société de gestion de GÉNÉPIERRE, à l'effet de recevoir des associés de la SCPI, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues au Traité de Fusion et, plus généralement réaliser toutes opérations permettant la réalisation de la Fusion et l'Augmentation de Capital Définitive GÉNÉPIERRE (tel que ce terme est défini ci-après),

# Texte des résolutions

prend acte de ce que les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE qui seront créées au terme de la Fusion porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice en cours de GÉNÉPIERRE, étant toutefois précisé que les distributions auxquelles GÉNÉPIERRE procéderait avant la date de réalisation de la Fusion telle que prévue au Traité de Fusion bénéficieront aux seuls associés de GÉNÉPIERRE à la date desdites distributions,

**décide** que les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE ainsi créées seront cessibles dès la réalisation définitive de la Fusion qui interviendra au jour de la levée de la dernière des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, à savoir la décision de la Société de gestion de GÉNÉPIERRE arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de GÉNÉPIERRE (**"Augmentation de Capital Définitive GÉNÉPIERRE"**),

**décide** que les parts nouvelles de GÉNÉPIERRE seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de GÉNÉPIERRE, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales,

**décide** que la différence entre le montant de l'actif net transmis par la SCPI qui s'élève à 112 473 693,14 euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive GÉNÉPIERRE, représentera le montant de la prime de fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de GÉNÉPIERRE à un compte "prime de fusion", sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux,

## Seizième résolution

*(Pouvoirs à la Société de gestion pour constater la réalisation de la Fusion)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance,

– du Traité de Fusion,

– du rapport spécial de la Société de gestion à l'Assemblée Générale,

– du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale,

ayant pris acte de l'adoption de la quinzième résolution ci-avant,

**prend acte** de ce que la SCPI sera dissoute de plein droit au terme de la réalisation de la Fusion,

**prend acte** de ce que les parts nouvelles créées par GÉNÉPIERRE au terme de la réalisation de la Fusion (telle que prévue au Traité de Fusion), seront immédiatement et directement attribuées aux associés de la SCPI, conformément à la Parité de Fusion et en fonction de la décision de chacun des associés de la SCPI pour ce qui concerne le sort des rompus dont il pourrait être titulaire,

**donne** tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI pour constater la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion et la réalisation consécutive de la Fusion,

**donne** tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI pour procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

## Dix-septième résolution

*(Modification de l'article 1 des statuts "Forme")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier l'article 1 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

*"Article 1 – Forme*

*Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier (la "Société") faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du livre II du Code monétaire et financier, par les dispositions du livre IV du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents Statuts."*

## Dix-huitième résolution

*(Modification de l'article 2 des statuts "Objet")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier l'article 2 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

## "Article 2 – Objet

*La Société a pour objet :*

*– l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;*

*– l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*

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

*– procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.*

*– acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*– céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.*

*– détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.*

*Les travaux d'amélioration, d'agrandissements, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société.»*

## Dix-neuvième résolution

*(Modification de l'article 4 des statuts "Siège Social")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** de modifier l'article 4 des statuts en insérant, à la suite de la référence à la "Société de Gestion", les termes suivants "(tel que ce terme est défini ci-dessous)".

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingtième résolution

*(Modification de l'article 8 des statuts intitulé "Augmentation et réduction du capital")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier le premier alinéa de l'article 8 qui est désormais rédigé comme suit :

*"Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs."*

**décide** de supprimer l'alinéa 2 de l'article 8.

**décide** de supprimer la première phrase de l'alinéa 3 de l'article 8 qui est désormais rédigé comme suit :

*"La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société que pour un minimum de 6 parts et ce, à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé."*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingt-et-unième résolution

*(Insertion d'un nouvel article 9 des statuts "Prime d'émission et de fusion")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** d'insérer un nouvel article 9 intitulé "Prime d'émission et de fusion" qui est rédigé comme suit :

**"Article 9 – Prime d'émission**

*"La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission due par chaque souscripteur, en sus du nominal lors de la souscription des parts nouvelles.*

*La prime d'émission est destinée à :*

- couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et les frais liés à l'augmentation de capital,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et de l'état du marché des parts.
- absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.

*La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.*

*Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information."*

**Vingt-deuxième résolution**

*(Modification de l'article 11 des statuts "Parts sociales – représentation – indivisibilité – droits et obligations")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, de modifier le 3<sup>e</sup> alinéa du paragraphe "4° Responsabilité des associés" qui est désormais rédigé comme suit :

*"Conformément à l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède."*

Le reste de l'article demeure inchangé.

**Vingt-troisième résolution**

*(Modification des articles 12 des statuts "Cession des parts sociales" et 13 des statuts "Transmission des parts sociales")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, de renommer l'article 12 comme suit :

**"Article 12 – Transmission des parts sociales entre vifs"**

**décide**, d'insérer à la suite du sixième alinéa de l'article 12 deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

*"Si la Société de gestion constate que pendant une période de douze mois consécutifs les demandes de cessions non satisfaites représentent au moins dix pour cent des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque, dans le délai de deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. La Société de gestion propose à l'Assemblée générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

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

**décide**, de renommer l'article 13 comme suit :

**"Article 13 – Transmission des parts sociales par décès"**

Le reste de l'article demeure inchangé.

**Vingt-quatrième résolution**

*(Modification de l'article 14 des statuts "Nomination de la Société de Gestion")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, de modifier les deux premiers alinéas qui sont désormais rédigés comme suit :

*"La Société est administrée par la société de gestion, Amundi Immobilier, constituée sous la forme de société anonyme au capital de 15 666 374 €, dont le siège social et administratif est sis à Paris 75015 - 91-93, boulevard Pasteur (la "Société de Gestion"), et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.*

*Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837 RCS Paris, la Société de Gestion a reçu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007."*

Le reste du nouvel article 14 des statuts demeure inchangé.

**Vingt-cinquième résolution**

*(Modification de l'article 15 des statuts "Responsabilité Civile de la société")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** de renommer l'article 15 comme suit :

**"Article 15 – Responsabilité civile de la Société de Gestion"**

Le reste du nouvel article 15 des statuts demeure inchangé.

**Vingt-sixième résolution**

*(Modification de l'article 16 des statuts "Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier le deuxième alinéa comme suit :

- Le premier tiret est désormais rédigé comme suit :

*"- elle commercialise les parts de la Société ; à cet effet, obtient tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, et prépare et réalise les augmentations de capital,"*

- Au troisième tiret la référence à "l'article 13" est remplacée par "à l'Article 12"

- Le septième tiret est désormais rédigé comme suit :

*"- elle peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire,"*

- Un nouveau tiret est ajouté, à la suite du neuvième tiret, rédigé comme suit :

*"- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration,"*

- Le dix-septième tiret est modifié et rédigé comme suit :

*"- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,"*

- Le vingt-quatrième tiret est modifié et rédigé comme suit :

*"- elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,"*

- Le vingt-huitième tiret est modifié et rédigé comme suit :

*"- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation,"*

- Un nouveau tiret est ajouté, à la suite du trentième tiret, rédigé comme suit :

*"- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;"*

# Texte des résolutions

**décide** de modifier le quatrième alinéa comme suit :

- La référence à "l'article 24" par la référence "l'Article 23".

- Le second tiret est désormais rédigé comme suit :

*"- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société) ;"*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingt-septième résolution

*(Modification de l'article 17 des statuts "Délégation de pouvoirs - Signature sociale")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** de renommer l'article 17 comme suit :

**"Article 17 – Délégation de pouvoirs - signature sociale"**

**décide** de supprimer, au sein du troisième alinéa, la référence "présent article" qui est remplacé par "présent Article".

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingt-huitième résolution

*(Modification de l'article 18 des statuts "Rémunération de la Société de Gestion")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier le troisième alinéa comme suit :

- Au premier alinéa du paragraphe 1° la référence à "un forfait de 7,5" est supprimée et remplacée par "une commission de souscription forfaitaire de 8,40 % TTC";

- Le deuxième alinéa du paragraphe 2° est désormais rédigé comme suit :

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

- Au troisième alinéa du 2°, la référence à "l'article 18" est remplacée par "l'Article 17";

- Le paragraphe 3° de l'alinéa est modifié et est désormais rédigé comme suit :

*"3° Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage représentant un pourcentage hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire.*

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

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

- Un nouveau paragraphe 4° est inséré à la suite du 3° de l'alinéa et est rédigé comme suit :

*"4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction sur le patrimoine immobilier, une commission représentant un pourcentage hors taxes calculée sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire."*

- Le 4° de l'alinéa est désormais rédigé comme suit :

*"5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.*

*b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 50 € HT quel que soit le nombre de parts cédées."*

**décide** d'insérer à la suite du dernier alinéa de l'article un nouvel alinéa rédigé comme suit :

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Vingt-neuvième résolution

*(Suppression de l'article 19 des statuts "Conventions")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** de supprimer l'article 19 des statuts "Conventions" en toutes ses dispositions

## Trentième résolution

*(Modification de l'article 20 des statuts "Conseil de Surveillance")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** de modifier le paragraphe "1° Nomination" comme suit :

- au sein du deuxième alinéa les références à "Fondateurs" et à "à l'origine" sont supprimées et la référence à "Constitutive" est remplacée par "Ordinaire";

- un nouvel alinéa est inséré à la suite du deuxième alinéa et est rédigé comme suit :

*"Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de surveillance."*

- le troisième alinéa est désormais rédigé comme suit :

*- La référence "sont nommés pour six ans" est remplacée par à "sont nommés pour trois ans";*

*- La référence "statuer sur les comptes de l'exercice écoulé" est remplacée par "statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé";*

*- La référence "qui se tiendra au cours de la septième année" est supprimée ;*

- un nouvel alinéa est inséré à la suite du troisième alinéa et rédigé comme suit :

*"Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir."*

Le reste du nouvel article 20 demeure inchangé.

## Trente-et-unième résolution

*(Insertion d'un nouvel article 21 des statuts intitulé "Dépositaire")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** d'insérer un nouvel article 21 à la suite de l'article 20 "Conseil de surveillance" qui est rédigé comme suit :

### "Article 21- Dépositaire

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

*Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'AMF.*

*Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'AMF, et les positions adoptées par l'AMF."*

## Trente deuxième résolution

*(Modification de l'article 21 des statuts "Commissaires aux comptes")*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 21, comme suit :

#### **“Article 22 – Commissaires aux comptes”**

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente troisième résolution**

*(Modification de l'article 22 des statuts “Assemblées Générales”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 21, comme suit :

##### **“Article 23 – Assemblées Générales”**

**décide** de supprimer, au premier alinéa du paragraphe 1<sup>o</sup> la référence à “l'article 14” et de les remplacer par “l'Article 14” :

**décide** d'insérer, à la suite du deuxième alinéa du paragraphe 1<sup>o</sup>, un nouvel alinéa rédigés comme suit :

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

**décide** de modifier le troisième alinéa qui est désormais rédigé comme suit :

*“Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.”*

**décide** de modifier le huitième alinéa qui est désormais rédigé comme suit :

*“Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11 2<sup>o</sup>, les co-propriétaires de parts indivises, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-quatrième résolution**

*(Modification de l'article 23 des statuts “Assemblée Générale Ordinaire”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 23, comme suit :

##### **“Article 24 – Assemblée Générale Ordinaire”**

**décide** d'insérer, au cinquième alinéa, à la suite de la référence “Elle nomme ou remplace” les termes “le ou” ;

**décide** de modifier le sixième alinéa comme suit :

- la référence “une durée de 4 ans” est remplacée par “une durée de 5 ans”
- la référence “l'expert immobilier” est remplacée par “l'expert externe en évaluation”

**décide** d'insérer, à la suite du sixième alinéa, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

*“Elle nomme ou remplace le Dépositaire et fixe sa rémunération”*

**décide** de modifier la référence à “l'article 15” au septième alinéa et de la remplacer par “l'Article 14”

**décide** de modifier le dixième alinéa qui est désormais rédigé comme suit :

*“Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire.”*

**décide** de supprimer la référence “Elle statue sur les conventions relevant de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier” au onzième alinéa.

**décide** d'insérer, à la suite du douzième alinéa, un nouvel alinéa qui sont rédigés comme suit :

*“Elle approuve toutes conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-cinquième résolution**

*(Modification de l'article 24 des statuts “Assemblée Générale Extraordinaire”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 24, comme suit :

##### **“Article 25 – Assemblée Générale Extraordinaire”**

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-sixième résolution**

*(Modification de l'article 25 des statuts “Consultation par Correspondance”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 25, comme suit :

##### **“Article 26 – Consultation par correspondance”**

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-septième résolution**

*(Modification de l'article 26 des statuts “Information des Associés”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 26, comme suit :

##### **“Article 27 – Information des associés”**

**décide** d'insérer, au premier alinéa, à la suite de “la lettre de convocation aux Assemblées Générales” la référence “ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté”

**décide** au troisième tiret du troisième alinéa de supprimer la référence “760000” et de la remplacer par “760 000”.

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-huitième résolution**

*(Modification de l'article 27 des statuts “Exercice social”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes de renuméroter l'article 27, comme suit :

##### **“Article 28 – Exercice social”**

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **Trente-neuvième résolution**

*(Modification de l'article 28 des statuts “Inventaires et comptes sociaux”)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide**, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes de renuméroter l'article 28, comme suit :

##### **“Article 29 – Inventaires et comptes sociaux”**

**décide** de remplacer, au deuxième alinéa, la références “aux Sociétés Civiles” par “aux sociétés civiles”

**décide** de remplacer, au troisième alinéa, les références à “l'article L. 214-78 du Code Monétaire et Financier et R. 214-122 du Code Monétaire et Financier” par “l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier”

Le reste de l'article demeure inchangé.

# Texte des résolutions

## Quarantième résolution

(Modification de l'article 29 des statuts "Affectation et répartition des résultats")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renuméroter l'article 29, comme suit :

### **"Article 30 – Affectation et répartition des résultats"**

**décide** de remplacer, au quatrième alinéa, les références à "l'article 11" par "l'Article 11 4<sup>o</sup>"

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Quarante-et-unième résolution

(Modification de l'article 30 des statuts "Dissolution- Liquidation")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes de renuméroter l'article 30, comme suit :

### **"Article 31 – Dissolution- liquidation"**

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Quarantième-deuxième résolution

(Modifications de l'article 31 des statuts "Partage")

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes de renuméroter l'article 31, comme suit :

### **"Article 32 – Partage"**

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Quarante-troisième résolution

(Modification de l'article 32 des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide**, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes de renuméroter l'article 32, comme suit :

### **"Article 33"**

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Quarante-quatrième résolution

(Modifications diverses)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**décide** que toute référence à la société GÉNÉ-ENTREPRISE sous l'expression "la société" est remplacée par "la Société" au sein des article 2 à 33 des Statuts

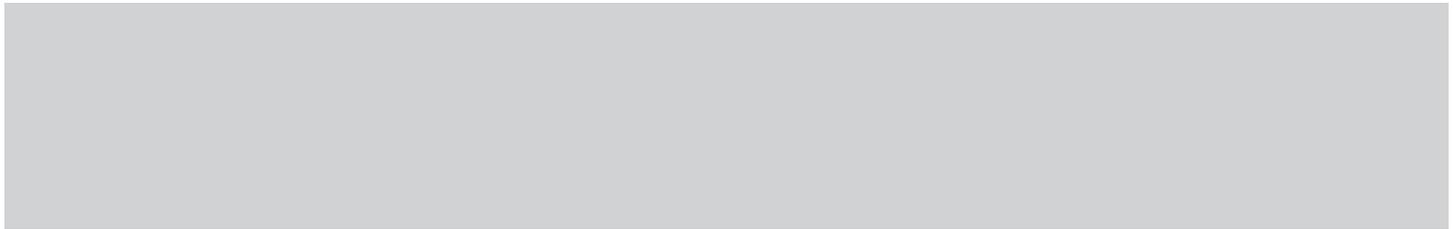
**décide** que toute référence à la société de gestion sous l'expression "la société de gestion" sera remplacée par "la Société de Gestion" au sein des article 2 à 33 des Statuts

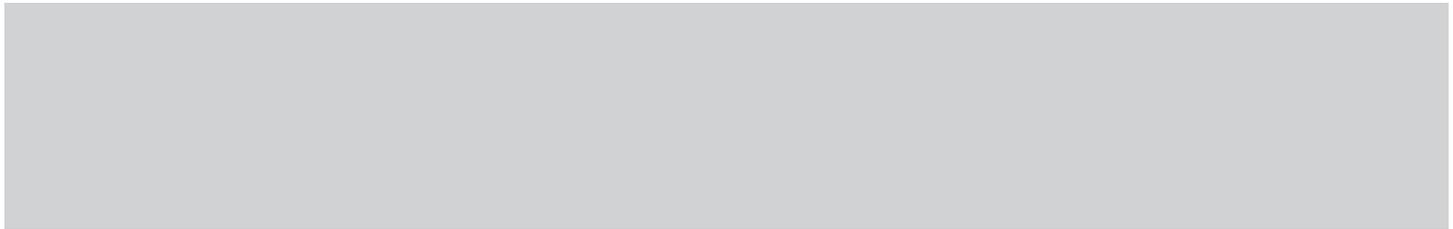
## Quarante-cinquième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

**donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.





---

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur  
75710 PARIS Cedex 15  
Société anonyme au capital de 15.666.374 € - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

RA 2013  
Réf. GÉNÉ ENTREPRISE  
Édité par Amundi Immobilier  
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

**GÉNÉ ENTREPRISE**

VISA AMF SCPI n° 12-28 du 11/12/2012  
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS