

Génépière



RAPPORT ANNUEL

2013

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	15
Situation des investissements au 31 décembre 2013	17
Comptes annuels au 31 décembre 2013	20
Règles et méthodes comptables	23
Compléments d'informations	24
Rapport spécial de la Société de Gestion	26
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	47
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	50
Rapport des Commissaires aux comptes sur la rémunération des apports dans le cadre de l'opération de fusion	54
Texte des Résolutions	56

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 GÉNÉPIERRE

Président	SCI BPIJC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Vice-président	SNRT représentée par M. Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Guy FAUCHON Jacques de PRUNELE Henri TIESSEN SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT SCP MINOS représentée par M. André PERON

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

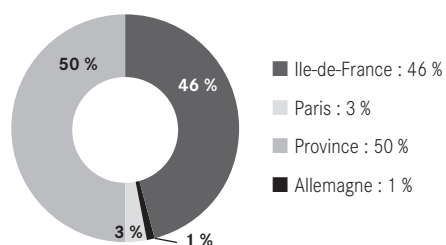
au 31 décembre 2013

Date de création	1978
Nombre de parts	1 050 466
Valeur de réalisation	238 063 160 €
Nombre d'associés	9 434
Nombre d'immeubles	80
Surface du patrimoine	151 288 m ²
Nombre de locataires	286
Taux d'occupation annuel	87,47 %
Résultat par part	12,77 €
Dividende par part (hors PF)	13,00 €
Dividende (y c. PF)	12,99 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2013)	3,97 €

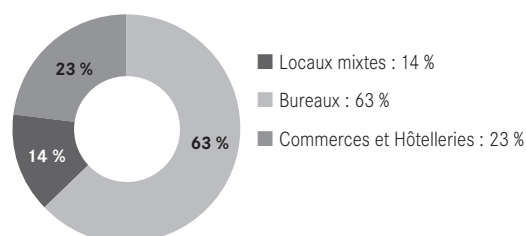
(PF : prélèvement forfaitaire)

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 GÉNÉPIERRE.

Le contexte macro-économique

Graduelle amélioration de l'économie française

Avec une progression du Produit Intérieur Brut (PIB) estimée à 0,2 % au 4^e trimestre 2013, après le recul observé au 3^e 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^e 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^e trimestre 2013

Avec 511 800 m² commercialisés, la demande placée a enregistré une baisse de 17 % au 4^e trimestre 2013 par rapport au 4^e trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année, le repli de la demande placée atteint 25 %, avec un volume de 1,85 million m², très en deçà du niveau moyen annuel enregistré lors des treize dernières années (2,15 millions m²). 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 m² affiche toutefois une bonne résistance tant au 4^e trimestre, avec un volume stable par rapport au 4^e 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 m² affichent une forte baisse de 35 % au 4^e 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 m² qui se sont effondrées : elles sont en recul de 65 % entre 2012 et 2013, aucune transaction supérieure à 40 000 m² 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^e trimestre 2013 que sur l'ensemble de l'année, avec une hausse de 4 %, soutenu également par les demandes de plus de 5 000 m². Le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense affiche une progression très importante de 90 % des volumes au 4^e trimestre et de 34 % sur l'année : un tiers des transactions de plus de 20 000 m² 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 ou de la forte baisse voire de l'absence des transactions de très grande taille.

A la fin du 4^e 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 m². 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 2nde 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^{ère} 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^{ère} périphérie Nord, de 9,2 % en 2012 à 7,3 % en 2013 en 1^{ère} 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^e et le 4^e trimestre 2013, passant de 311 €/m²/an à 312 €/m²/an, mais continuent d'afficher une baisse de 2,5 % par rapport à 2012. De même, le loyer 'prime' se redresse au 4^e trimestre à 707 €/m²/an mais est toujours en baisse de 8 % par rapport à son niveau fin 2012. Les avantages commerciaux se stabilisent au 4^e 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 m² ont été commercialisés en France en 2013, soit une hausse de la demande placée de 19 % par rapport à 2012. Le 4^e trimestre a cependant marqué le pas dans le dynamisme de l'année : avec 529 000 m² commercialisés, la demande placée est en baisse de 28 % par rapport au

3^e trimestre 2013 et de 5 % par rapport au 4^e 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 m² 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 m² 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 m² ont été placés dans le couloir rhodanien et 265 100 m² 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 m² sont disponibles en France à 2013, en baisse de 3 % par rapport au 3^e trimestre 2013 : 1,95 million m² en Régions et 1,49 million m² 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^e 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 aversees 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^e 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^e trimestre en forte baisse mais un volume annuel stable actif

Les montants investis au 4^e trimestre 2013 sont en forte baisse, de 30 % par rapport au 4^e 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^e 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^e 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^{er} 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^e 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 340 % au 4^e 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^e trimestre 2013, seule la 1^{ère} 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^e trimestre à 25 % en Régions et 22 % dans le quartier des affaires de Paris, tandis que la 2^e 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^{ère} et la 2^e 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^e trimestre en investissant 439 millions €, un volume en hausse de 208 % par rapport au 4^e 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^e 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^e 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^e trimestre, à 5,70 %, mais baisse de 10 points de base par rapport à fin 2012. En 1^{ère} couronne parisienne, le rendement est également stable au 4^e 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^e 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^e trimestre 2013, l'année 2014 devrait 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^{er} semestre, puis rebondir plus sensiblement dans la 2^e 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 m², 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 m² sont actuellement en chantier, dont plus de 400 000 m² devraient être livrés en 2014. Ils s'ajoutent au 730 000 m² 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^e trimestre. Alors que le taux de rendement 'prime' est resté stable entre le 3^e et le 4^e 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 GÉNÉPIERRE

L'année 2013 s'est soldée par un résultat comptable en hausse de 8 % par rapport à l'année dernière. Cela s'explique par l'effet positif des cessions d'immeubles vacants et de leur réemploi dans des immeubles loués à 100 % générant un rendement moyen immobilier au dessus de 6 %.

Concomitamment le TOF moyen de l'année est passé de 82,82 % en 2012 à 87,47 % soit + 5,6 %.

Perspectives 2014

En 2014 la mise en place d'un financement long terme à des conditions avantageuses en fin d'année permettra d'améliorer le résultat en 2014. En outre, la livraison de l'extension du centre commercial Merignac Soleil que votre SCPI détient en indivision permettra de toucher les loyers de la quasi-totalité des surfaces nouvellement créées à compter du 2^e semestre.

Enfin, nous poursuivrons la rationalisation du patrimoine en arbitrant les petits immeubles ou les immeubles obsolètes. Le réinvestissement privilégiera les immeubles récents bien situés et de plus grande taille.

Les comptes de GÉNÉPIERRE

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
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	19 421 327	19 197 281	- 1,15 %
Produits financiers ⁽²⁾	41 329	259 591	
Sous-total	19 462 656	19 456 872	- 0,03 %
Charges immobilières ⁽³⁾	- 1 969 805	- 1 239 793	- 37,06 %
Frais généraux	- 2 238 703	- 2 082 729	- 6,97 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 1 791 484	- 1 242 990	- 30,62 %
Provisions pour charges non récupérables	- 1 040 476	- 1 066 902	2,54 %
Charges financières sur emprunts	- 433 154	- 474 191	9,47 %
Résultat exceptionnel	402 162	59 401	- 85,23 %
RÉSULTAT COMPTABLE	12 391 196	13 409 668	8,22 %
Résultat comptable par part	11,80	12,77	8,22 %
Dividendes par part sur Non-Optant	13,00	13,00	0,00 %
Dont distribution de plus-value immobilière	1,50		
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	4,21	3,97	- 5,70 %

(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 €)	31/12/2012	31/12/2013	Var.
Produits de l'activité immobilière	19 421 327	19 197 281	- 1,15 %
Produits financiers	41 329	259 591	
Total	19 462 656	19 456 872	- 0,03 %

En 2013, les loyers facturés se sont élevés à 19 197 281 € soit une baisse de 1,15 % par rapport à 2012.

La variation (- 291 K€) s'explique par l'augmentation engendrée par les acquisitions d'immeubles au cours de l'exercice (+ 428 K€) qui ont été contre-balançées par la baisse de loyers dues aux cessions d'immeubles (- 719 K€).

Les produits financiers sont composés d'intérêts bancaires d'un montant de 14 093 € et de la rémunération des appels de fonds versés au taux de 4,70 % dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble neuf à Bobigny pour 245 498 €.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 86,98 % au 1^{er} trimestre, de 86,63 % au 2^e trimestre, de 88,74 % au 3^e trimestre et de 88,73 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel ressort à 87,47 % au titre de l'exercice 2013, contre 82,82 % en 2012. ⁽¹⁾

Ce taux d'occupation 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^{er} 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 23 055 m² (contre 26 232 m² en 2012), ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 par affectation (en m²) :

Bureaux	16 431 m ²
Commerces	464 m ²
Locaux mixtes	6 160 m ²
Total	23 055 m²

Détail par zone géographique (en m²)

	Bureaux	Activités	Commerces	Total
Ile-de-France	4 916	4 317	0	9 233
Province	10 931	1 843	464	13 238
Étranger	584	0	0	584
Total	16 431	6 160	464	23 055

Les baux 2013

Durant l'exercice 2013, 39 nouveaux baux, dont 16 avenants, ont été signés. Ils portent au global sur 17 480 m² et 2 608 K€ de loyers, en année pleine.

Ces relocations et avenants ont, plus particulièrement, concerné les immeubles de :

- 505 route des Lucioles, Le Navigator - VALBONNE : 2 798 m², soit un loyer de 369 K€, prenant effet au 01/06/2013,
- 7/10 Porte de Neuilly, boulevard du Mont d'Est - NOISY LE GRAND : 1 327 m², soit un loyer de 159 K€, prenant effet au 01/10/2013,
- 66 avenue du Maine, HERON BUILDING - PARIS : 1 174 m², soit un loyer de 504 K€, prenant effet au 01/07/2013
- Division des Milles, rue René Descartes - AIX EN PROVENCE : 1 108 m², soit un loyer de 137 K€, prenant effet au 01/12/2013
- 12/14 rue Lazare Hoche - BOULOGNE BILLANCOURT : 717 m², soit un loyer de 173 K€, prenant effet au 01/10/2013
- 5/7 avenue du Général de Gaulle - SAINT MANDÉ : 620 m², soit un loyer de 191 K€, prenant effet au 01/06/2013

Les charges nettes immobilières

(en €)	31/12/2012	31/12/2013	Var.
Charges immobilières			
Entretiens et réparations	- 853 281	- 322 262	- 62,23 %
Assurances	- 35 285	- 23 587	- 33,15 %
Honoraires	- 90 997	- 91 793	0,87 %
Impôts et taxes	- 938 130	- 756 597	- 19,35 %
Autres	- 52 112	- 45 554	- 8,20 %
Total	- 1 969 805	- 1 239 793	- 37,06 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 1 239 793 € comparé à un niveau de réalisation en 2012 de 1 969 805 €.

Dont entretiens et réparations : - 322 262 €

Les travaux d'entretien courant servent à maintenir le patrimoine en bon état de présentation et de fonctionnement. Les travaux concernent principalement les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Nature	(en €)
Les Lucioles	Valbonne	Réparation évacuation eaux	- 62 019
P.A. Paris Nord II / Bat J-K	Gonesse	Réfection blocs sanitaires	- 51 503
Les bureaux du Prado	Marseille	Réfection locaux	- 49 522
Bureaux de la colline	Saint Cloud	Réfection locaux	- 34 872
Le Trident	Herblay	Travaux électriques	- 30 184
Le Capitole	Bordeaux	Entretiens locaux	- 20 042
Autres < 20			- 74 120
Total			- 322 262

Dont assurances : - 23 587 €

Elles concernent le montant des assurances non récupérables auprès des locataires.

Dont honoraires : - 91 793 €

Ce poste correspond principalement aux honoraires d'avocats (11 803 €) et aux honoraires d'architectes (62 713 €).

Dont impôts et taxes non récupérables : - 756 597 €

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

(en €)	31/12/2013
Impôt foncier	- 610 766
Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères	- 72 443
Taxe sur les bureaux	- 69 663
Contributions sur recettes locatives	- 3 725
TOTAL	- 756 597

Dont Autres : - 45 554 €

Il s'agit du loyer du bail à construction sur l'immeuble l'International à St Quentin en Yvelines (22 646 €) ainsi que des frais d'actes et contentieux (22 908 €).

Rapport de la Société de Gestion

Frais généraux

Frais de gestion (en €)	31/12/2012	31/12/2013	Var
Rémunération de gestion	- 1 629 139	- 1 642 105	0,80 %
Honoraires des commissaires aux comptes	- 70 637	- 65 853	- 6,77 %
Frais divers de gestion	- 538 927	- 374 771	- 30,46 %
Total	- 2 238 703	- 2 082 729	- 6,97 %

Il convient de préciser que :

La commission de gestion correspond à 7,75 % du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société de gestion, à l'exception de l'indemnité compensatrice de TVA.

- Les frais divers de gestion incluent :
 - les honoraires de relocation (- 132 818 €),
 - la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (- 93 088 €)
 - les honoraires d'intermédiaires (88 974 €),
 - les coûts liés à la production des rapports annuels, bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales (- 38 099 €).

Grosses réparations

Provision pour grosses réparations (PGR)	(en €)
Stock initial au 31/12/2012	3 957 174
Dotation aux provisions	1 078 764
Reprises de provisions	- 382 398
Stock fin de période 31/12/2013	4 653 540
Solde dotations reprises	696 366
Dépenses et engagements	382 398
Impact net PGR	1 078 764

La provision est dotée chaque année par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devrait être théoriquement quittancés si le patrimoine était entièrement loué. La dotation est donc déterminée de la manière suivante dans les comptes de votre société.

Détail du calcul	(en €)
Loyers potentiels au 31/12/2013	21 575 278
Dotation 5 %	1 078 764

Par ailleurs, les dépenses de grosses réparations constatées sur l'exercice concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Ville	Nature	(en €)
Les Lucioles	Valbonne	Réfection enrobés parkings	- 196 703
Antares	Châtillon	Étanchéité/conformité électrique	- 130 708
Autres			- 54 987
Total			- 382 398

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en €)	2012	2013
Stock début de période	- 263 393	- 432 919
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	- 268 306	- 182 837
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	98 780	238 428
Stock fin de période	- 432 919	- 377 328

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 182 837 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 238 428 € et des passages en pertes à hauteur de 156 699 €. Au 31 décembre 2013 le montant de la provision figurant au bilan est de 377 328 €.

Charges financières sur emprunt

Le tableau ci-après présente les charges financières nettes par ligne de crédit :

Banque	Capacité d'emprunt en €	Utilisation en € 31/12/2013	Solde comptabilité en € au 31/12/2013	Paiement en € au 31/12/2013
BERLIN HYP		Remboursement de la ligne de crédit courant décembre 2013		- 357 213
CADIF	18 500 000	17 000 000	17 000 000	- 97 690
LCL	27 085 000	27 039 247	27 039 247	- 19 288
Total emprunt	45 585 000	44 039 247	44 039 247	- 474 191

Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à - 1 066 902 €. 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.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2013 s'élève à 59 401 €. Il s'agit principalement des dégrèvements de taxe foncière et de régularisations de dépôts de garantie sur des créances irrécouvrables sur les exercices antérieurs.

Les résultats

Les résultats (en €)	2012	2013	Var.
Résultat comptable	12 391 196	13 409 668	8,22 %

Le résultat bénéficiaire de GÉNÉPIERRE est passé de 12 391 196 € en 2012 à 13 409 668 € en 2013 soit une augmentation de 8,22 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 12,77 €.

La distribution

La distribution courante de 2013

La distribution courante de l'exercice 2013 s'établit à 13 656 058 € et représente 13,00 € par part.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2013	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	4 418 669	4,21
Résultat comptable	13 409 668	12,77
Distribution annuelle non-optant	- 13 656 058	- 13,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	4 172 279	3,97

La distribution prévisionnelle de 2014

Nous prévoyons en 2014 une distribution de 13 €/part comme en 2013 sur la base d'acomptes trimestriels de 3,25 € par part.

Les expertises

La société BNP 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 GÉNÉPIERRE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 282 861 500 € hors droits et à 299 956 315 € 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 238 063 160 € soit une baisse de 1,14 % par rapport à 2012.

	Réel 2012	Réel 2013	Évolution 2012/2013
Valeur de réalisation de la SCPI	240 807 551	238 063 160	- 1,14 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs nettes comptables de chaque immeuble, ainsi que les, principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

ACQUISITIONS 2013	Type	Surface en m ²	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
109/121 bis boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	1 164	4 375 932	23/05/2013
106/108 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	225	888 115	23/05/2013
263/265 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny les Corneilles	Commerces	145	743 326	05/09/2013
8 chemins du pot au vin - 33610 Cestas	Locaux mixtes	15 615	8 485 000	18/09/2013
172/174 avenue Galliéni - 93140 Bondy	Commerces	819	2 446 191	21/10/2013
14/18 avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton le Pont	Bureaux	965	4 970 034	13/11/2013
54 bis rue de la Champmeslé - 76000 Rouen	Commerces	667	5 982 717	30/12/2013
Total Acquisitions réalisées	7	19 600	27 891 315	

GÉNÉPIERRE poursuit son recentrage sur des immeubles de bonne qualité, bien localisés avec un état locatif sécurisé. Cette année votre SCPI a réalisé 7 acquisitions : un portefeuille de commerces et un commerce de centre ville, un en bureaux et un en locaux mixtes pour un montant global de 27,9 M€. L'ensemble de ces actifs est loué à 100 %, et génère un rendement moyen supérieur à 6 %.

Cessions

CESSIONS 2013	Type	Prix de vente HD	Plus/moins-value comptable après impôt	Impôt
32-35 Rue Pierre Brossolette - 7600 Le Havre	Bureaux	880 000	320 471	0
119 Grand Rue - 92310 Sèvres	Bureaux	1 200 000	250 615	13 869
26 Avenue de l'Europe - 67300 Schiltigheim	Bureaux	1 782 000	221 249	0
16 rue Saulnier - 93200 Saint-Denis	Locaux mixtes	1 315 000	183 740	0
Bureau du Lac BAT H - 33520 Bruges	Bureaux	696 000	175 445	0
15 bld Marcel Paul Bat C - 44800 Saint-Herblain	Bureaux	750 000	172 212	0
ZI Des Miles 5 rue Charles Duchesnes - 13100 Aix en Provence	Bureaux	1 344 000	149 680	12 689
PA folie Couvrechef Bat 8 - 14400 Caen	Bureaux	530 000	145 627	14 389
16 rue Adèle Lanson - 45650 Saint-Jean le Blanc	Bureaux	600 000	117 892	0
Avenue du 8 mai 1945 le Mansard - 13100 Aix en Provence	Bureaux	285 000	103 442	0
191-199 Avenue du Général Patton - 3500 Rennes	Bureaux	1 250 000	91 901	0
3/3bis rue Léonard de Vinci - 33600 Pessac	Bureaux	885 000	66 200	0
Zone Bellevue Allée Rosa - 95610 Eragny	Bureaux	950 000	60 076	0
3 Avenue de la Découverte - 21000 Dijon	Bureaux	860 000	35 380	0
12/14 Avenue Léonard de Vinci - 33600 Pessac	Bureaux	863 000	17 036	13 536
ZAC de Bellevues - 95610 Eragny	Bureaux	800 000	3 652	0
5 rue Théodore blanc Bat D - 33520 Bruges	Bureaux	706 000	- 137 736	0
22 place Henri Gadeau de Kerville - 76000 Rouen	Bureaux	432 171	- 125 697	0
Technopole 2000 bat B7 - 57000 Metz	Bureaux	660 000	- 110 297	0
Total Cessions réalisées	19	16 788 171	1 740 888	54 483

Le montant des cessions réalisés en 2013 est de 16 M€ composé d'actifs difficiles, de petites tailles et dans des localisations souffrant du contexte économique actuel. Nous notons toutefois la cristallisation d'un montant de plus-value sur cessions net d'impôt de 1,7 M€ correspondant à un peu plus de 10 % de la valeur d'acquisition.

Rapport de la Société de Gestion

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} 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	22 302	5,6	21 825	4,2	29 739	5,3	36 %	26 %
Marché de gré à gré	40	0,008	0	0	0	0	0	0
TOTAL	22 342	5,608	21 825	4,2	29 739	5,3	36 %	26 %

En 2013, 29 739 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 5,3 M€, soit une augmentation de 36 % en nombre de parts et de 26 % en montant.

Le prix d'exécution par part de 190 € hors frais en janvier 2013 s'est établi en décembre à 190,76 € (206 € frais inclus).

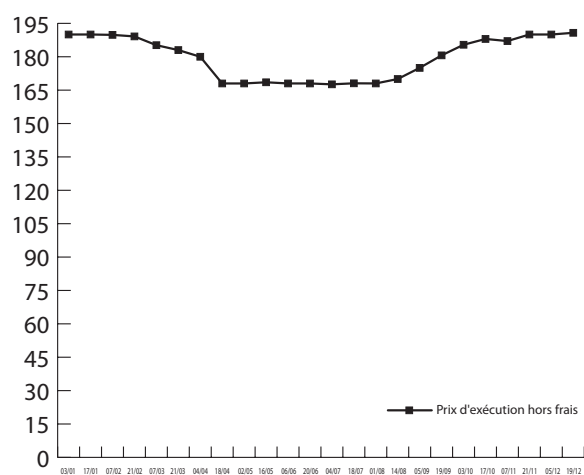
Le nombre de parts en attente de cession est en baisse par rapport à celui de fin 2012 puisqu'il est passé de 9 461 parts à fin 2012 à 162 parts à fin 2013.

Au 31 décembre 2013, les parts en attente de cession représentaient 0,02 % de la capitalisation et les demandes d'achat 7247 parts (0,68 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 13 €, le rendement rapporté au prix acheteur frais inclus du 31/12/2013 est de 6,31 %.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2013.

Évolution du prix de la part hors frais (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-propriété 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-propriété.

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^{er} 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^{er} 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 ^e et jusqu'à la 21 ^e année	6 % par année	1,65 % par année
Entre la 21 ^e et la 22 ^e	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^e	Exonération totale	9 %
Au-delà de la 30 ^e	/	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.

Rapport de la Société de Gestion

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 bénéfices 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^{er} janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

Depuis le 1^{er} 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
12,77	13,00	13,88	13,87	0,01

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 GÉNÉPIERRE.

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.

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^{er} 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^{er} août 2003, confie 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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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^{er} 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^e 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.

Rapport de la Société de Gestion

Le contrôle permanent de 2^e 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^e 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
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	189 630 965	189 562 888
Valeur de réalisation	240 807 551	238 063 160
Valeur de reconstitution	273 380 769	271 386 912
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	180,52	180,46
Valeur de réalisation	229,24	226,63
Valeur de reconstitution	260,25	258,35

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits à la valeur des actifs.

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	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 634	9 455	10 009	9 685	9 434

Évolution du dividende

En € par part	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,52	5,40	4,63	3,91	4,21
Dividende versé au titre de l'année avant PF	15,25	14,00	13,00	13,00	13,00
Dont Distribution de plus-value immobilière				1,50	
Dividende au titre de l'année après PF	15,20	14,00	12,98	12,98	12,99
Résultat de l'exercice	14,54	13,23	12,28	11,80	12,77
Affectation des réserves en report à nouveau	- 1,59	-	-	-	
Report à nouveau après affectation du résultat	5,40	4,63	3,91	4,21	3,97
Plus ou moins-values comptables sur cession d'immeubles	3,74	3,29	7,09	5,40	7,05

Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2012	Rendement non-optant ⁽¹⁾	Exercice 2013	Rendement non-optant ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	21825		29 739	
Demandes de cessions en attente	9 461		162	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais ⁽²⁾	193,38 €	6,71 %	179,49€	7,24 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	190,00 €	6,83 %	190,76€	6,81 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	205,18 €	6,33 %	206 €	6,31 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2013 par part non optant au prélèvement forfaitaire pour le prix au 31 décembre 2013.

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

Tableaux annexes

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2012	Variation	Réel 2013
Fonds collectés	200 383 819,99	21 641 139,39	222 024 959,38
Capital	160 721 298,00	0,00	160 721 298,00
Primes nettes de souscription / fusion	18 820 021,99	- 1 555 607,61	17 264 414,38
Financements/emprunts	20 842 500,00	23 196 747,00	44 039 247,00
Emplois des fonds	- 212 224 912,44	- 19 384 959,67	- 231 609 872,11
Plus ou moins-value comptables	5 670 975,85	1 733 920,57	7 404 896,42
Investissements	- 217 895 888,29	- 21 118 880,24	- 239 014 768,53
SOLDE	- 11 841 092,45	2 256 179,72	- 9 584 912,73

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	318 675,64	0,00	318 675,64	0,00	
TOTAL	318 675,64	0,00	318 675,64	0,00	0,00

Évolution par part des résultats sur 5 ans

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	21,65	98,50 %	19,38	98,23 %	17,73	98,87 %	18,44	99,51 %	18,16	98,05 %
Produits financiers avant prélèvement	0,16	0,73 %	0,04	0,20 %	0,04	0,23 %	0,04	0,21 %	0,25	1,33 %
Produits divers	0,17	0,77 %	0,31	1,57 %	0,16	0,90 %	0,05	0,28 %	0,11	0,62 %
Total des revenus	21,98	100,00%	19,73	100,00 %	17,93	100,00 %	18,53	100,00 %	18,52	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 2,07	- 9,42 %	- 0,86	- 4,36 %	- 0,73	- 4,09 %	- 1,55	- 8,37 %	- 1,56	- 8,44 %
Autres frais de gestion	- 1,41	- 6,41 %	- 0,23	- 1,17 %	- 0,29	- 1,62 %	- 0,35	- 1,91 %	- 0,28	- 1,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 2,88	- 13,10 %	- 2,78	- 14,09 %	- 1,57	- 8,73 %	- 0,76	- 4,11 %	- 0,36	- 1,97 %
Charges locatives non récupérables	- 0,55	- 2,50 %	- 1,90	- 9,63 %	- 2,61	- 14,57 %	- 3,85	- 20,76 %	- 3,50	- 18,87 %
Sous-total Charges externes	- 6,91	- 31,44 %	- 5,77	- 29,24 %	- 5,20	- 29,01 %	- 6,51	- 35,15 %	- 5,71	- 30,81 %
Amortissements										
- patrimoine	- 0,01	- 0,05 %								
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,49	- 2,23 %	- 0,78	- 3,95 %	- 1,10	- 6,12 %	- 1,08	- 5,83 %	- 0,66	- 3,56 %
- autres	- 0,07	- 0,32 %	- 0,03	- 0,15 %	0,61	3,40 %	0,89	4,81 %	1,06	5,72 %
Sous-total Charges internes	- 0,57	- 2,59 %	- 0,81	- 4,11 %	- 0,49	- 2,72 %	- 0,19	- 1,02 %	0,40	2,16 %
TOTAL DES CHARGES	- 7,48	- 34,03 %	- 6,58	- 33,35 %	- 5,69	- 31,73 %	- 6,70	- 36,17 %	- 5,31	- 28,65 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	- 0,02	- 0,08 %	- 0,41	- 2,23 %	- 0,45	- 2,44 %
RÉSULTAT COURANT	14,50	65,97 %	13,15	66,65 %	12,23	68,18 %	11,41	61,60 %	12,76	68,92 %
Produits exceptionnels	0,05	0,23 %	0,08	0,41 %	0,05	0,31 %	0,39	2,09 %	0,06	0,35 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,06	- 0,35 %
RÉSULTAT NET COMPTABLE	14,55	66,20 %	13,23	67,06 %	12,28	68,49 %	11,80	63,67 %	12,77	68,92 %
Variation du report à nouveau	0,71		0,77		0,72		1,20		0,24	
Dotation (-) Reprise (+)										
Revenu distribué avant prélèvement	15,26		14,00		13,00		13,00		13,00	
Dont Plus-values immobilières réalisées							1,50			
Revenu distribué après prélèvement	15,20		13,90		12,98		12,98		12,99	

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Situation des investissements

État du patrimoine GÉNÉPIERRE

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
ILE-DE-FRANCE							
Bât A2 - 2 Rue Stephenson - 11/13 Rue de la Gare	78991 - SAINT-QUENTIN-EN-YVELINE	24/04/80	Bureaux	1 362	478 932,12		
60 Rue Pierre Senard	92320 - CHÂTILLON	31/03/03	Bureaux	4 219	7 954 751,10		
Avenue du Gros Chêne	95220 - HERBLAY	07/03/05	Bureaux	3 380	4 924 161,89		
12/14 Rue Lazare Hoche	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	07/02/90	Bureaux	717	1 381 085,00		
2 Allée des Erables - Bât Bv6	94000 - CRÉTEIL	06/12/89	Bureaux	1 149	1 243 516,46		
5/7 Avenue Charles de Gaulle	94160 - SAINT MANDÉ	30/01/90	Bureaux	712	1 143 367,63		
6 Boulevard de L'Europe	91000 - ÉVRY VILLE NOUVELLE	30/06/82	Bureaux	1 234	1 172 492,02		
7/10 Porte de Neuilly - Boulevard du Mont d'Est - Bât 3	93160 - NOISY LE GRAND	28/02/92	Bureaux	4 594	6 329 507,16		
28 Bld Camélinat Zéphirin	92230 - GENNEVILLIERS	27/07/04	Bureaux	6 422	14 267 718,22		
ZAC de Paris Nord II, 20 Allée des Erables - Bât J-K	95500 - GONESSE/VILLEPINTE	21/12/88	Bureaux	1 094	1 114 552,26		
306 Bureaux de la Colline	92213 - SAINT CLOUD	02/08/78	Bureaux	1 613	1 647 729,71		
171 Avenue Charles de Gaulle	92200 - NEUILLY SUR SEINE	03/02/02	Bureaux	574	3 731 335,88		
Zeneo 14, Boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/11	Bureaux	5 605	35 229 192,91		
70 Rue Rivay	92330 - LEVALLOIS PERRET	07/11/12	Bureaux	1 352	8 583 325,00		
Avenue P. Vaillant Couturier / Rue Mathurin Renaud	93000 - BOBIGNY	19/11/12	Bureaux	4 466	7 922 390,84		
14/18 Avenue du Général de Gaulle	94220 - CHARENTON LE PONT	13/11/13	Bureaux	965	4 970 033,93		
Total Bureaux			16 immeuble(s)	39 458	102 094 092,13	104 782 500,00	6 080 517,00
Centre Gare - Square Columbia	95000 - CERGY PONTOISE	29/12/87	Commerces	430	729 729,01		
5 Avenue Victor Cresson	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/12/89	Commerces	940	1 802 698,40		
95 Rue de Paris	94220 - CHARENTON	01/04/88	Commerces	133	228 673,53		
109/121 Bis Boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES	23/05/13	Commerces	1 164	4 375 931,50		
106/108 Boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES	23/05/13	Commerces	225	888 114,60		
263/265 Boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES	05/09/12	Commerces	145	743 326,00		
172/174 Avenue Gallieni	93140 - BONDY	21/10/13	Commerces	819	2 446 190,50		
Total Commerces			7 immeuble(s)	3 856	11 214 663,54	13 305 000,00	824 910,00
Lotissement Industriel du Landy, 218 Avenue du Président Wilson	93200 - SAINT-DENIS	12/11/82	Locaux mixtes	1 718	984 737,54		
Lotissement Industriel du Landy, 218 Avenue du Président Wilson	93200 - SAINT-DENIS	03/08/84	Locaux mixtes	1 365	827 265,82		
ZI de Courtabœuf, 25 Avenue de la Baltique	91120 - VILLEBON SUR YVETTE	10/06/99	Locaux mixtes	3 820	3 330 277,41		
ZAC de Garlande, 1 Rue de l'Égalité	92220 - BAGNEUX	16/11/89	Locaux mixtes	1 734	1 452 642,65		
ZA de l'Observatoire, 23/25 Avenue des Trois Peuples	78180 - MONTIGNY LE BRETONNEUX	17/12/80	Locaux mixtes	296	118 909,77		
30/32 Avenue des Trois Peuples	78180 - MONTIGNY LE BRETONNEUX	17/01/03	Locaux mixtes	5 950	3 246 962,15		
Total Locaux d'activités			6 immeuble(s)	14 883	9 960 795,34	11 104 000,00	688 448,00
17 Rue Claude N.Ledoux - Bât R5 Allée des Rochers	94000 - CRÉTEIL	23/12/94	Locaux mixtes	1 504	1 767 928,64		
Total Restaurant d'entreprise			1 immeuble(s)	1 504	1 767 928,64		
Sous total ILE-DE-FRANCE			30 immeuble(s)	59 701	125 037 479,65	131 541 500,00	7 739 575,00

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
PARIS							
66 Avenue du Maine	75014 - PARIS	02/01/80	Bureaux	1 174	1 959 783,76		
Total Bureaux			1 immeuble(s)	1 174	1 959 783,76		
30 Rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/83	Commerces	119	304 898,03		
Total Commerces			1 immeuble(s)	119	304 898,03		
Sous total PARIS			2 immeuble(s)	1 293	2 264 681,79	8 420 000,00	522 040,00
PROVINCE							
Bât A - 43 Place Vauban / Bât B - 71 Place Vauban	34000 - MONTPELLIER	29/12/88	Bureaux	3 064	3 200 879,73		
12/16 Rue Gaetan Rondeau	44000 - NANTES	14/03/83	Bureaux	1 468	1 348 269,28		
180 Rue Judaïque	33000 - BORDEAUX	19/12/86	Bureaux	1 312	1 647 462,94		
11/19/ Rue Marguerite Crauste	33000 - BORDEAUX	31/07/87	Bureaux	2 014	1 975 232,73		
4 Rue Piroux	54000 - NANCY	28/12/79	Bureaux	1 487	973 970,73		
24/26 Boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/87	Bureaux	2 362	2 864 803,64		
62 Boulevard de Belfort	59000 - LILLE	16/12/81	Bureaux	630	437 333,40		
20 Chemin du Randin - Bât 5	69130 - ECULLY	17/02/88	Bureaux	689	610 737,53		
20 Chemin du Randin - Bât 3 Et	69130 - ECULLY	18/02/86	Bureaux	765	748 979,48		
Route de St Joseph - Bât B - Parc de l'Eraudiere	44000 - NANTES	03/10/88	Bureaux	1 512	1 035 645,64		
ZAC de Bois Briand - 6/8 Rue de la Garde	44000 - NANTES	30/07/87	Bureaux	734	507 941,34		
Abc 4 et Bac 5, 2 Rue de Patay	45000 - ORLÉANS	23/10/85	Bureaux	916	841 496,45		
2 Allée C. de Coulomb - Bât A/B - Parc Innov Espace P.A.T.	45100 - ORLÉANS LA SOURCE	17/12/87	Bureaux	778	579 484,46		
9 Rue J.Monod - Bât M3p.A.T. Parc de la Vatine	76130 - MONT SAINT AIGNAN	11/12/86	Bureaux	780	699 270,68		
18 Rue du Val Vert	74600 - SEYNOD	04/12/84	Bureaux	458	414 530,91		
97 Cours Gambetta	69003 - LYON	11/09/92	Bureaux	1 099	1 391 420,81		
147 Rue de la Délivrande - Le Péricentre	14040 - CAEN CEDEX	16/12/81	Bureaux	653	490 244,80		
150 Rue N. Vauquelin - Bât A	31100 - TOULOUSE	27/06/86	Bureaux	991	975 529,35		
455 Promenade des Anglais	06200 - NICE	08/11/90	Bureaux	700	912 600,61		
141/145 Avenue du Prado	13008 - MARSEILLE	26/10/90	Bureaux	2 699	3 248 700,09		
17 Rue du Bois de la Champelle	54500 - VANDŒUVRE LES NANCY	04/05/84	Bureaux	915	603 344,61		
11 Rue Pierre Simon de Laplace	57070 - METZ	19/12/91	Bureaux	1 630	2 006 313,52		
11 Parvis de Rotterdam	59777 - EURALILLE	23/11/05	Bureaux	5 006	4 539 058,08		
ZA Folie Couvrechef - 8 Rue Bailey - Bât M2	14000 - CAEN	06/01/86	Bureaux	1 059	906 862,68		
ZA Folie Couvrechef - 15 Rue du Commodore Halletm12	14000 - CAEN	06/12/88	Bureaux	399	309 261,13		
1/3 Ch du Pigeonnier - Bât C,D et E	31300 - TOULOUSE	05/05/81	Bureaux	1 926	1 626 767,76		
6 Impasse M. Labrousse - Bat Bz.A.C. de Basso Cambo	31100 - TOULOUSE	14/12/90	Bureaux	1 320	1 463 845,04		
Division des Milles, Rue René Descartes	13587 - AIX EN PROVENCE	02/12/10	Bureaux	2 163	4 500 000,00		
Voie N°2 - Bat 3 Zac de la Grande Borde	31320 - LABEGE	16/12/88	Bureaux	3 611	3 003 537,70		
40 Avenue de Hambourg	13008 - MARSEILLE BONNEVEINE	23/12/85	Bureaux	461	597 626,02		
10 Rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	13855 - AIX EN PROVENCE	19/04/00	Bureaux	1 172	1 427 798,97		
505 Route des Lucioles Sophia Antipolis	65600 - VALBONNE	11/04/00	Bureaux	5 525	9 765 215,50		
Total Bureaux			32 immeuble(s)	50 298	55 654 165,61	63 325 000,00	3 926 150,00

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
91/95 Cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/97	Commerces	264	525 949,11		
59/61/63 Av Charles de Gaulle	36000 - CHATEAUROUX	07/08/86	Commerces	494	353 910,80		
54 Place de l'Hôtel de Ville	76600 - LE HAVRE	08/02/82	Commerces	390	282 301,88		
14 Bis Rue du Commerce - 3/5/7 Avenue Pasteur	74100 - ANNEMASSE	27/11/85	Commerces	443	727 575,56		
89 Rue du Gros Horloge	76000 - ROUEN	28/09/83	Commerces	218	343 010,29		
3 Place des Lices	83990 - SAINT-TROPEZ	23/05/85	Commerces	222	467 103,78		
23 Rue du Petit Bonneveau	86000 - POITIERS	14/10/86	Commerces	464	475 640,93		
Centre Commercial Merignac	33700 - MERIGNAC	28/03/88	Commerces	2 491	12 673 998,53		
54 bis rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/13	Commerces	667	5 982 717,00		
Quartier de la Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/87	Commerces	1 855	3 405 186,00		
Total Commerces			10 immeuble(s)	7 508	25 237 393,88	48 115 000,00	2 983 130,00
Angle Batardière rue Mouchetie	45140 - SAINT JEAN DE LA RUELLE	02/02/86	Locaux mixtes	2 176	451 167,25		
6 Rue de la Verrerie	06150 - CANNES	30/03/87	Locaux mixtes	2 324	5 145 154,33		
33 Avenue Wester Wemyss	06156 - CANNES LA BOCCA	07/10/88	Locaux mixtes	1 118	2 774 572,11		
ZAC Saint Martin, 12 Rue de Caulet	31000 - TOULOUSE	29/11/06	Locaux mixtes	7 811	7 953 884,99		
8 Chemins du Pot au Vin	33610 - CESTAS	18/09/13	Locaux mixtes	15 615	8 485 000,00		
Total Locaux mixtes			5 immeuble(s)	29 044	24 809 778,68	27 660 000,00	1 714 920,00
Sous total province			47 immeuble(s)	86 850	105 701 338,23	139 100 000,00	8 624 200,00
ALLEMAGNE							
Gustav Heinemann Ring 125	81739 - MUNICH	01/08/08	Bureaux	3 444	6 011 268,86		
Sous total Allemagne			1 immeuble(s)	3 444	6 011 268,86	3 800 000,00	209 000,00
Année 2013			TOTAL 80 immeuble(s)	151 288	239 014 768,53	282 861 500,00	17 094 815,00
Année 2012			TOTAL 92 immeuble(s)	147 134	217 895 888,29	265 115 300,00	16 225 048,60

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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	195 684 957,66	257 241 358,65	210 507 769,80	268 120 583,78
Agencements et installations	14 336 989,28		13 766 082,51	
Immobilisations en cours	7 873 941,35	7 873 941,35	14 740 916,22	14 740 916,22
Sous-total 1	217 895 888,29	265 115 300,00	239 014 768,53	282 861 500,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 957 174,46		- 4 653 540,43	
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	
Sous-total 3	- 3 957 174,46	0,00	- 4 653 540,43	0,00
TOTAL I	213 938 713,83	265 115 300,00	234 361 228,10	282 861 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	262 718,63	262 718,63	249 543,40	249 543,40
Sous-total 1	262 718,63	262 718,63	249 543,40	249 543,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	885 823,53	885 823,53	1 678 833,95	1 678 833,95
Locataires douteux	589 667,42	589 667,42	432 190,24	432 190,24
Provisions pour dépréciation des créances	- 432 919,39	- 432 919,39	- 377 328,17	- 377 328,17
Autres créances	12 797 530,54	12 797 530,54	18 254 685,97	18 254 685,97
Sous-total 2	13 840 102,10	13 840 102,10	19 988 381,99	19 988 381,99
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 718 142,48	2 718 142,48	3 457 077,89	3 457 077,89
Sous-total 3	2 718 142,48	2 718 142,48	3 457 077,89	3 457 077,89
Provisions générales pour risques et charges	- 2 138 563,60	- 2 138 563,60	- 2 517 107,65	- 2 517 107,65
Dettes				
Dettes financières	- 24 579 722,94	- 24 579 722,94	- 47 786 732,09	- 47 786 732,09
Dettes d'exploitation	- 3 826 030,52	- 3 826 030,52	- 4 358 207,40	- 4 358 207,40
Dettes diverses	- 10 472 406,91	- 10 472 406,91	- 13 712 500,87	- 13 712 500,87
Sous-total 4	- 38 878 160,37	- 38 878 160,37	- 65 857 440,36	- 65 857 440,36
TOTAL II	- 24 195 760,76	- 24 195 760,76	- 44 679 544,73	- 44 679 544,73
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	45 028,60	45 028,60	19 884,25	19 884,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 157 017,11	- 157 017,11	- 138 679,67	- 138 679,67
TOTAL III	- 111 988,51	- 111 988,51	- 118 795,42	- 118 795,42
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	189 630 964,56		189 562 887,95	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		240 807 550,73		238 063 159,85

(*) 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^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	160 721 298,00		0,00	160 721 298,00
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	
Sous-total 1	160 721 298,00		0,00	160 721 298,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	16 617 773,72		0,00	16 617 773,72
Primes de fusion	16 754 664,40		0,00	16 754 664,40
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 13 528 699,02		- 1 555 607,61	- 15 084 306,63
Prélèvement sur prime de fusion	- 1 023 717,11		0,00	- 1 023 717,11
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	18 820 021,99		- 1 555 607,61	17 264 414,38
Écarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	5 670 975,85		1 733 920,57	7 404 896,42
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	4 107 832,01	310 836,71		4 418 668,72
Sous-total 3	9 778 807,86	310 836,71	1 733 920,57	11 823 565,14
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013			13 409 668,15	13 409 668,15
Acomptes sur distribution 2013			- 13 656 057,72	- 13 656 057,72
Résultat de l'exercice 2012	12 391 195,71	- 12 391 195,71		
Acomptes sur distribution 2012	- 12 080 359,00	12 080 359,00		
Sous-total 4	310 836,71	- 310 836,71	- 246 389,57	- 246 389,57
TOTAL GÉNÉRAL	189 630 964,56	0,00	- 68 076,61	189 562 887,95

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 decembre 2012		31 decembre 2013	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et construction locatives				
Bureaux	167 948 601	186 830 300	165 719 310	179 007 500
Locaux mixtes	27 351 939	32 324 000	34 770 574	38 764 000
Commerces	22 595 348	45 961 000	38 524 884	65 090 000
TOTAL	217 895 888	265 115 300	239 014 769	282 861 500

Comptes annuels

au 31 décembre 2013

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 406 197,13		2 677 247,34	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	855 768,47		322 261,91	
Grosses réparations	800 376,10		382 397,95	
Autres charges immobilières	3 184 572,88		3 349 732,52	
Sous-total 1		7 246 914,58		6 731 639,72
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	2 000 542,07		1 939 842,30	
Dotation aux amortissements d'exploitation	7 699,74		7 699,72	
Dotations aux provisions d'exploitation	419 728,25		0,00	
Provisions pour créances douteuses	268 305,91		182 837,00	
Provisions pour grosses réparations	1 153 696,04		1 078 763,92	
Autres provisions d'exploitation	951 106,00		1 208 500,00	
Autres charges	88 922,42		166 774,71	
Sous-total 2		4 890 000,43		4 584 417,65
Charges financières				
Charges financières diverses	433 153,99		474 190,79	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		433 153,99		474 190,79
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	5 372,20		8 576,45	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		58 826,34	
Sous-total 4		5 372,20		67 402,79
TOTAL DES CHARGES		12 575 441,20		11 857 650,95
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	19 367 428,82		19 076 510,17	
Charges facturées	2 406 197,13		2 677 247,34	
Produits annexes	53 898,08		120 771,15	
Sous-total 1		21 827 524,03		21 874 528,66
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	1 793 014,04		1 509 608,46	
Transfert de charges d'exploitation	890 528,38		1 555 607,61	
Autres produits	6 707,79		6,41	
Sous-total 2		2 690 250,21		3 065 222,48
Produits financiers				
Produits financiers	41 328,71		259 591,01	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		41 328,71		259 591,01
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	407 533,96		67 976,95	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00			
Sous-total 4		407 533,96		67 976,95
TOTAL DES PRODUITS		24 966 636,91		25 267 319,10
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		12 391 195,71		13 409 668,15

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^{er} 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 historique.

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⁽¹⁾ et les valeurs estimées⁽²⁾ 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.

Suite à la fusion absorption intervenue en 1996, les biens immobiliers sont comptabilisés de 2 façons :

Les immeubles appartenant à la société absorbante (GÉNÉPIERRE 1) sont enregistrées selon la méthode du coût historique, c'est-à-dire pour leur prix d'origine hors frais. Ces derniers sont comptabilisés séparément et intégralement amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les immeubles appartenant aux sociétés absorbées (GÉNÉPIERRE 2, 3, 4 et ÉTOILE PIERRE) sont enregistrés à leur valeur d'apport à la société absorbante. Cette valeur correspond à leur valeur vénale hors droits et hors frais au 31/12/1995 suivant expertise du cabinet ATIS REAL-EXERTIM devenu BNP PARIBAS REAL ESTATE en juin 2009.

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

La SCPI GÉNÉPIERRE ayant opté statutairement pour la méthode de la dépréciation effective, seules les constructions édifiées sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur la durée restante du bail emphytéotique.

(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.

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" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, 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 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 réhabilitation ou de rénovation

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 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

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. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA.

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 la société de gestion Amundi Immobilier, concernant la SCPI GÉNÉPIERRE, 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 effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

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
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	210 277 056,52	28 754 259,17	14 494 654,08	224 536 661,61
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	7 873 941,35	6 866 974,87		14 740 916,22
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	218 150 997,87	35 621 234,04	14 494 654,08	239 277 577,83
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	262 718,63	24 042,10	37 217,33	249 543,40
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	262 718,63	24 042,10	37 217,33	249 543,40
TOTAL	218 413 716,50	35 645 276,14	14 531 871,41	239 527 121,23

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
Sous-total 2	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81
TOTAL	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81

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	432 919,30	182 837,00	238 428,22	377 328,17
Travaux de Grosses Réparations	3 957 174,46	1 078 763,92	382 397,95	4 653 540,43
Risques et charges divers	527 753,34	58 826,34	3 407,72	583 171,96
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	4 917 847,10	1 320 427,26	624 233,89	5 614 040,56

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	24 579 722,94	95 040,35	47 691 691,74	47 786 732,09
Dettes d'exploitation	3 826 030,52	4 358 207,40		4 358 207,40
Dettes diverses	10 472 406,91	13 712 500,87		13 712 500,87
TOTAL	38 878 160,37	18 165 748,62	47 691 691,74	65 857 440,36

La SCPI Génépierre a souscrit en cours d'exercice trois emprunts. Un emprunt court terme auprès du Crédit Agricole d'Ile de France d'un montant de 18,5 M€ et deux emprunts long terme auprès de LCL de 21 M€ à échéance 2017 et 6,4 M€ à échéance 2018 à un taux variable couvert par un instrument de couverture (swap).

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	
Locataires et comptes rattachés	1 475 490,95	2 111 024,19		2 111 024,19
Autres créances	12 797 530,54	18 254 685,97		18 254 685,97
Provisions pour dépréciation des créances	- 432 919,39	- 377 328,17		- 377 328,17
TOTAL	13 840 102,10	19 988 381,99		19 988 381,99

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2012	Variations		Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour charges locatives	893 858,12		5 075,83	888 782,29
Reprises de provisions pour grosses réparations	800 376,10		417 978,15	382 397,95
Reprises de provisions pour créances douteuses	98 779,82	139 648,40		238 428,22
Reprises de provisions pour autres charges				
Transfert de charges	890 528,38	665 079,23		1 555 607,61
Autres produits d'exploitation courante	6 707,79		6 701,38	6,41
Total	2 690 250,21	804 727,63	429 755,36	3 065 222,48
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables	747 137,48		136 370,75	610 766,73
Taxes sur les bureaux	81 158,52		11 495,83	69 662,69
Taxes sur les ordures ménagères	90 463,84		18 021,09	72 442,75
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	219 033,27		86 215,72	132 817,55
Divers	2 046 779,77	417 263,03		2 464 042,80
Total	3 184 572,88	417 263,03	252 103,88	3 349 732,53
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	1 629 139,18	12 966,14		1 642 105,32
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	252 755,05		101 032,36	151 722,69
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00			
Divers	118 647,84	27 366,45		146 014,29
Total	2 000 542,07	40 332,59	101 032,36	1 939 842,30
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 153 696,04		74 932,12	1 078 763,92
Total	1 153 696,04	0,00	74 932,12	1 078 763,92

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.)** notamment à l'évolution du cadre légal et réglementaire des SCPI, **(2.)** à l'opération de fusion par absorption de la SCPI GENE ENTREPRISE et **(3.)** à l'adoption d'une clause de variabilité du capital. L'ensemble des modifications statutaires proposées sont insérées dans un tableau comparant les statuts actuels et le projet de statuts modifiés **(4.)**.

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

A titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de gestion sur la fusion à intervenir entre la SCPI et GÉNÉ-ENTREPRISE,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de surveillance sur la fusion à intervenir entre la SCPI et GÉNÉ-ENTREPRISE,
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes de la SCPI et de GÉNÉ-ENTREPRISE 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 GÉNÉ-ENTREPRISE,
- Approbation de l'évaluation des apports en nature effectués par GÉNÉ-ENTREPRISE dans le cadre de la fusion,
- Approbation de la fusion absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI,
- Augmentation de capital minimale,
- Pouvoirs à la Société de gestion afin de procéder à une augmentation de capital complémentaire,
- Pouvoirs à la Société de gestion aux fins de constater la réalisation de la fusion et prendre toutes mesures en résultant,

- Insertion d'une clause de variabilité dans les statuts de la SCPI,
- 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") et autres modifications statutaires.

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 votre SCPI et GÉNÉ-ENTREPRISE, dont vous avez pu prendre connaissance dans les conditions légales.

1. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À L'ÉVOLUTION DU CADRE LÉGAL 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 <u>avant transposition</u> 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
Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers	Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement).	CMF art. L. 214-50	<ul style="list-style-type: none"> • 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), • droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1, • parts de SCI "contrôlées"¹ (jusqu'à 100% de l'actif), • 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 SCPI², • dépôts, liquidités, avances en compte courant. Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale.	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156	22 ^e résolution
	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. 214-72 al. 1 ^{er}			47 ^e résolution
Durée minimale de détention des actifs immobiliers	6 ans	CMF art. R. 214-116 3 ^o	<ul style="list-style-type: none"> • 5 ans • possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI 	CMF art. R. 214-157 3 ^o	
Plafonds des travaux d'agrandissement	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 ^o	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 ^o	22 ^e résolution
Plafonds des travaux de reconstruction	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 ^o	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 ^o	22 ^e résolution
Commissions	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	40 ^e résolution
Augmentation de capital	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.	CMF art. L. 214-64	Suppression de cette condition	-	27 ^e et 29 ^e résolutions
	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. 214-63			

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
Diffusion des documents information	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	46 ^e et 50 ^e résolutions
Validité des ordres de cession de parts	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	33 ^e résolution
Durée du mandat de l'expert immobilier	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 ^{er}	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 ^{er}	47 ^e résolution
Conseil de surveillance	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI.	-	<ul style="list-style-type: none"> 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 durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans 	RGAMF art. 422-201 al. 4 RGAMF art. 422-200 al. 2	42 ^e résolution
Dépositaire	Pas de dépositaire	-	Exigence de désignation d'un dépositaire unique	CMF art. L. 214-24-4.	9 ^e et 44 ^e résolutions

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 (34 000 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.

A l'occasion de ces évolutions réglementaires, des aménagements statutaires sont également proposés sur les points suivants :

- 1/ Les opérations de promotion immobilière seront soumises à l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire (47^e résolution) ;
- 2/ Les nouveaux associés ayant la qualité de SCPI feront l'objet d'un agrément de la Société de Gestion qui ne pourra être accordé ou refusé qu'après avoir consulté le Conseil de Surveillance (29^e, 33^e et 42^e résolutions) ;
- 3/ Le capital social maximum est relevé à 300 000 000 d'euros (26^e résolution) ;
- 4/ Composition du Conseil de Surveillance : dans l'hypothèse où le projet de fusion entre votre SCPI et la SCPI GENE ENTREPRISE serait adopté, il vous sera proposé de procéder à la désignation d'un collège de 3 censeurs appelés à participer aux réunions du Conseil de Surveillance à titre consultatif (et non délibératif). Le mandat de ces censeurs prendrait fin à l'issue de l'assemblée générale de votre SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (43^e résolution).

2. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES AU PROJET DE FUSION

A. FUSION PAR ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉ-ENTREPRISE PAR LA SCPI

(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 société civile de placement immobilier GÉNÉ-ENTREPRISE.

La fusion par absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par votre SCPI (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 GÉNÉ-ENTREPRISE 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 GÉNÉ-ENTREPRISE ont pour leur part été arrêtés par la Société de gestion le 27 février 2014, et examinés par le Conseil de surveillance de GÉNÉ-ENTREPRISE 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 GÉNÉ-ENTREPRISE.

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 GÉNÉ-ENTREPRISE :

- (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.

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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

En ce qui concerne les valeurs d'apport, les éléments d'actif et de passif seraient transmis par GÉNÉ-ENTREPRISE 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 GÉNÉ-ENTREPRISE 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 GÉNÉ-ENTREPRISE établis au 31 décembre 2013 figurent respectivement en [Annexe 1.6.A](#) et en [Annexe 1.6.B](#) du projet de traité de fusion qui vous a été communiqué.

(iii). Parité d'échange

Il serait attribué aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE des parts sociales nouvelles de votre SCPI en rémunération de la Fusion, et ce à raison de 3,76 parts sociales nouvelles de votre SCPI pour 1 part sociale de GÉNÉ-ENTREPRISE.

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.

(iv). Sort des rompus

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

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

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

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 (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

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

(v). Augmentation de capital de GÉNÉPIERRE

Au terme des opérations de Fusion, il vous serait proposé :

- en premier lieu, d'augmenter le capital social de votre SCPI par création de nouvelles parts d'un montant nominal unitaire de 153 euros. Le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondrait au nombre entier de parts de votre SCPI auquel les associés de GÉNÉ-ENTREPRISE auraient droit sur la base de la parité d'échange visée ci-dessus (**"Augmentation de Capital Minimale"**), et
- en second lieu, de nous autoriser, en complément de l'Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de votre SCPI d'une valeur nominale unitaire de 153 euros chacune. Cette augmentation de capital devrait permettre aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au projet de traité de fusion et conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, un nombre entier de parts de votre SCPI (**"Augmentation de Capital Complémentaire"**).

Dans ce contexte, il vous serait proposé de nous conférer tous pouvoirs, à l'effet de recevoir des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE, 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 GÉNÉ-ENTREPRISE d'effectuer un choix par écrit dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de l'assemblée générale ayant approuvée la Fusion. Un coupon réponse serait alors adressé aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE concernés.

L'associé qui ne se serait pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus serait réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

(vi). Parts nouvelles créées

Les parts nouvelles de la SCPI qui seraient créées au terme des opérations de fusion porteraient jouissance au 1^{er} janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice en cours de votre SCPI.

Toutefois, nous rappelons que votre assemblée générale dans sa partie ordinaire sera notamment appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le

31 décembre 2013 et sur la fixation du revenu à distribuer au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 après prise en compte des acomptes déjà mis en paiement. Il convient de noter que ces distributions ne bénéficieront qu'aux seuls associés de la SCPI au jour de l'assemblée générale du 30 juin 2014.

De là même façon, au titre de l'exercice 2014, la Société de gestion sera amenée à verser aux associés de GÉNÉPIERRE des acomptes sur dividende :

- à hauteur de 3,25 euros par part le 30 avril 2014, pour le premier trimestre 2014, soit un montant total de 3 414 014,50 euros, prélevés sur le compte "résultat" et si nécessaire, sur le compte de "report à nouveau", et
- à hauteur de 3,25 euros par part, le 18 juillet 2014, pour le second trimestre 2014 soit un montant total de 3 414 014,50 euros, prélevés sur le compte "résultat" et si nécessaire, sur le compte de "report à nouveau".

Là encore, seuls les associés de votre SCPI à la date de distribution de ces acomptes pourront en bénéficier.

Les parts nouvelles de la SCPI 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 (i.e. la somme de l'Augmentation de Capital Minimale et de l'Augmentation de Capital Complémentaire) (**"Augmentation de Capital Définitive"**).

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

(vii). Prime de fusion

La différence entre le montant de l'actif net qui serait transmis par GÉNÉ-ENTREPRISE 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.

En conséquence, il vous sera proposé de bien vouloir nous autoriser à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires résultants de la Fusion,
- imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de GÉNÉ-ENTREPRISE, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision,
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du compte de *"report à nouveau"* à hauteur de 3,97 euros par part nouvellement créée de la SCPI, soit un prélèvement d'un montant total, à titre indicatif, de 1 676 554,82 euros sur la base du nombre minimum de parts nouvellement émises soit 422 306 (calculé sur la base de la parité de fusion mentionnée ci-dessus et dans l'hypothèse où l'ensemble des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE concernés opéreraient pour le remboursement en numéraire de leur rompu, étant précisé que le montant définitif sera fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées),
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement par votre SCPI,
- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge à la date de réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance de ces éléments tels que figurant au projet de traité de fusion,
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

(viii). 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 GÉNÉ-ENTREPRISE des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- 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 GÉNÉ-ENTREPRISE 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 la SCPI 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 corrélatrice de la SCPI,
- décision de la Société de Gestion 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.

(ix). Aspects fiscaux

Sur le plan fiscal, l'absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI entraînerait principalement les conséquences suivantes :

- l'imposition des plus-values latentes sur les éléments d'actifs figurant dans le patrimoine de GÉNÉ-ENTREPRISE, 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 GÉNÉ-ENTREPRISE mais seule la fraction du passif imputé sur les immeubles détenus depuis plus de cinq ans donnera lieu au paiement du droit de 5% (calculé sur ladite fraction) ;
- les associés de GÉNÉ-ENTREPRISE 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 la SCPI en échange des titres GÉNÉ-ENTREPRISE qu'ils détenaient, il n'y aurait donc pas d'imposition à ce titre.

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

(x). 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 GÉNÉ-ENTREPRISE.

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

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

de prendre acte, le cas échéant,

- de l'adoption de la première résolution portant sur l'approbation des comptes de votre SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- de l'adoption de la dix-neuvième résolution portant sur l'approbation de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion, de la valeur d'apport et plus généralement de la Fusion, ainsi que de l'Augmentation de Capital Minimale,
- de l'approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE des comptes de GÉNÉ-ENTREPRISE pour l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- de l'approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion, de la valeur d'apport, et plus généralement de la Fusion,

de constater en conséquence que la Fusion serait définitivement réalisée 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 de l'Augmentation de Capital Définitive, et

de nous donner en conséquence tous pouvoirs pour :

- procéder à l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la dix-neuvième résolution qui sera soumise à votre vote,
- arrêter le montant définitif de la prime de fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la dix-neuvième résolution qui sera soumise à votre vote,
- constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Complémentaire et en conséquence arrêter le montant de l'Augmentation de Capital Définitive,
- constater la levée de la dernière condition suspensive stipulée au projet de traité de Fusion et en conséquence prendre acte de la réalisation de la Fusion, arrêter la date de réalisation de la Fusion conformément aux dispositions du projet de traité de fusion et de la dix-neuvième résolution qui sera soumise à votre vote,
- modifier en conséquence l'article 7 ("Apport et Capital Social") des statuts de votre SCPI,
- plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avéreraient 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 GÉNÉ-ENTREPRISE et de votre SCPI, sur les modalités de la fusion et sur la valeur des apports.

3. MODIFICATIONS STATUTAIRES LIÉES À L'ADOPTION D'UNE CLAUSE DE VARIABILITÉ DU CAPITAL

À l'occasion de réflexions menées sur les évolutions possibles des SCPI, nous avons été conduits à étudier le principe de la variabilité du capital de votre SCPI.

Il nous a semblé que l'introduction d'une clause de variabilité du capital dans les statuts permettrait d'améliorer la fluidité, la simplicité et la lisibilité des échanges entre les vendeurs et les acheteurs, le prix étant fixé par la société de gestion sur la base de la valeur d'expertise des actifs.

Il nous semble que l'introduction d'une telle clause de variabilité représente une amélioration du fonctionnement de votre SCPI.

Dans ce cadre, nous vous proposons de décider, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers :

- d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de votre Société,

- de modifier en conséquence les articles suivants des statuts de votre SCPI :

L'article 1 des statuts de la SCPI sur la « Forme » qui serait rédigé comme suit :

“ Article 1 – Forme

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214.86 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents ainsi que par les présent statuts.”

L'article 3 des statuts de la SCPI sur la "Dénomination" auquel un alinéa serait ajouté et qui serait désormais rédigé comme suit :

“ Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination : GÉNÉPIERRE.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier à capital variable" ou de l'abréviation "SCPI à capital variable", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.”

L'article 7 des statuts de la SCPI sur le "Capital social" qui serait désormais scindé en trois articles 7, 8 et 9 respectivement intitulés "Apports et capital social", "Variabilité du capital social", "Retrait des associés" (étant précisé qu'à partir de cet article l'ensemble des numéros d'articles des statuts seraient modifiés) et seraient rédigés comme suit :

“ Article 7 – Apports et capital social

7.1° Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160 721 298 euros par les associés fondateurs.

7.2° Capital social

7.2.1 Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de [=] euros divisé en [=] parts de [=] euros chacune.

7.2.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

7.2.3° Capital social maximum

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 300 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

1) **Note à l'attention des associés** : dans l'hypothèse où la dix-neuvième résolution serait adoptée, la Société de gestion sera autorisée à ajouter à l'article 7.1 le paragraphe suivant : "Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 30 juin 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du [XXX] 2014, le capital social de la Société a été porté à [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] euros, par la création de montant à déterminer au terme du traitement des rompus] parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société."

Rapport spécial de la Société de Gestion

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

• Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

i. son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

ii. les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

• Article 9 – Retrait des associés

1° Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

2° Prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification."

L'article 8 des statuts de la SCPI sur "Augmentation et Réduction du capital" deviendrait l'article 10 qui serait désormais intitulé "Augmentation du capital effectif" et serait rédigé comme suit :

“• Article 10 – Augmentation du capital effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs

2° Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé.

3° Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

4° Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisés, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné."

Le paragraphe 4° de l'article 10 des statuts de la SCPI sur la "Responsabilité des associés" deviendrait le paragraphe 4° de l'article 13 qui serait désormais rédigé comme suit :

“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.

Dans le cadre de l'article L. 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce."

L'article 11 des statuts de la SCPI sur la "Cession des parts sociales" deviendrait l'article 14 qui serait désormais rédigé comme suit :

“• Article 14 – Transmission des parts sociales

1° Transmission entre vifs

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

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

a) Cession par confrontation sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la Société et prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 2 mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans le délai de deux mois à compter 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 la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'Article 2 des présents Statuts.

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société.

L'agrément résulte soit d'une notification au cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

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

b) Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec 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 notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société 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.

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

Le nom du ou des acquéreurs 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.

c) 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 dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré de parts.

Si la Société 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.

2°) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

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

L'article 12, dont les dispositions sont reprises au paragraphe "2° Transmission par décès" du nouvel article 14, serait supprimé.

Un nouvel article 15 "• Article 15 – Absence de satisfaction des ordres cessions ou retraits de parts" serait inséré dans les statuts à la suite de l'article 14 et qui serait rédigé comme suit :

"• Article 15 – Absence de satisfaction des ordres cessions ou retraits de parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre mentionné à l'Article 9 et non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'Article 14 1°) a) représentent au moins 10 % des parts émises par la Société.

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

L'article 31 des statuts de la SCPI serait désormais intitulé "Propriété de l'actif social".

Nous vous informons que ces nouveaux statuts constitueraient à compter de la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI (par l'effet de laquelle votre SCPI deviendrait une société civile de placement immobilier à capital variable) qui interviendrait à la date de la levée de la condition suspensive précitée, le pacte régissant votre SCPI.

En conséquence, nous vous demandons de déléguer à la société de gestion les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- solliciter auprès de l'Autorité des Marchés Financiers l'obtention d'un visa sur la Note d'Information, en vue de l'insertion d'une clause de variabilité du capital, et plus généralement, de la réalisation, dans le respect des dispositions statutaires, de toute opération ou modification entrant dans le champ de l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- constater la levée de la condition suspensive précitée et en conséquence, la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI, par l'effet de laquelle votre SCPI deviendrait une société civile de placement immobilier à capital variable,
- par conséquent constater la prise d'effet des statuts de votre SCPI sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable,
- et prendre généralement toutes dispositions utiles pour parvenir à la bonne fin de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI.

A toutes fins utiles, il est précisé que les résolutions relatives à la Fusion, et celles relatives à l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI, sont indépendantes les unes par rapport aux autres. En conséquence le rejet d'une de ses résolutions n'est pas de nature à remettre en cause l'adoption des autres résolutions.

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la prochaine Assemblée Générale Mixte pour accomplir toutes formalités prévues par la loi.

Si l'ensemble de ces propositions vous agréer, nous vous demandons de bien vouloir voter en faveur des résolutions qui vous seront soumises.

Rapport spécial de la Société de Gestion

4. 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
VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 1 des statuts "Forme")	Article 1 – Forme La Société est une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié et par tous textes subséquents ainsi que par les présent statuts.	Article 1 – Forme La Société est une Société Civile <u>de Placement Immobilier [à capital variable] (la "Société")</u> régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, <u>les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214.86 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public,</u> ainsi que par tous textes subséquents ainsi que par les présent statuts.
VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 2 des statuts "Objet")	Article 2 – Objet La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, 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	Article 2 – Objet 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, conformément au cadre réglementaire : - 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.</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'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société</u>
VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 3 des statuts "Dénomination")	Article 3 – Dénomination La société a pour dénomination : GÉNÉPIERRE.	Article 3 – Dénomination La Société a pour dénomination : GÉNÉPIERRE. <u>Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou de l'abréviation « SCPI à capital variable », ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.</u>
VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 4 des statuts "Siège social")	Article 4 – Siège Social 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.	Article 4 – Siège social 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>
VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 6 des statuts "Durée")		Article 6 – Durée <u>La durée de la Société initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation du Registre du commerce et des sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la Société en date du 30 juin 2014. En conséquence, la durée de la Société expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.</u>

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 7 des statuts "Capital social")

Article 7 – Capital social

Le capital social est divisé en parts d'intérêts de 153 € nominal chacune. Le capital social de la Société est fixé à 160.721.298 €, divisé en 1.050.466 parts d'intérêts.

Article 7 – Apports et capital social

7.1° Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160.721.298 euros par les associés fondateurs.

[**Note à l'attention des associés** : dans l'hypothèse où la dix-neuvième résolution serait adoptée, la Société de gestion sera autorisée à ajouter à l'article 7.1 le paragraphe suivant :

«Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 30 juin 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du [XXX] 2014, le capital social de la Société a été porté à [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] euros, par la création de [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société]

7.2° Capital social

7.2.1 Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de [XXXXXXXX] euros divisé en [XXXXXXXX] parts de 153 euros chacune.

7.2.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

7.2.3° Capital social maximum

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 300.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 8 des statuts intitulé "Variabilité du Capital")

Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la Société Civile pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription de tiers que pour un minimum de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.

Augmentation du capital

Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront 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 Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et les frais liés à l'augmentation de capital;

– sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le prix de souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société (cf article 27 ci-après) et tout écart, entre ce prix et la valeur de reconstitution, supérieur à 10 % devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social :

– tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs;

– tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2.

Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 762.245 euros.

Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

i. son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

– des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;

– 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

ii. les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

Rapport spécial de la Société de Gestion

VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 9 des statuts intitulé "Retrait des associés")

Article 9 – Retrait des associés

1° Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article. Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

2° Prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 10 des statuts intitulé "Augmentation du Capital Effectif")

Article 10 – Augmentation du capital effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé au nouveaux souscripteurs ;

- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

2° Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé.

3° Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

4° Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisés, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

TRENTIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 11 des statuts intitulé "Prime d'Émission et de Fusion")

Article 11 – Prime d'émission et de fusion

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :
- 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,
- sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.
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 la note d'information.

TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 9 des statuts "Libération des parts")

Article 9 – Libération des parts

[inchangé]

Article 12 – Libération des parts

[inchangé]

TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 10 des statuts "Parts sociales – représentation – indivisibilité – droits et obligations")

Article 10 – 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 à 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.

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.215-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

Article 13 – 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 à 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.

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.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

Rapport spécial de la Société de Gestion

TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 11 des statuts "Cession des parts sociales")

Article 11 - Cession des parts sociales

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

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts composant le capital 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 la loi.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée.

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée.

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.

Article 14 - Transmission des parts sociales **1° Transmission entre vifs**

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

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

a) Cession par confrontation sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la Société et prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans le délai de deux mois à compter 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 la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. **De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'Article 2 des présents Statuts.**

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification au cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

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

b) Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec 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 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 acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquéreurs 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.

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

Le nom du ou des acquéreurs 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.

c) 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 dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré de parts.

Si la Société 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.

TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

(Suppression de l'article 12 des statuts
"Transmission par Décès")

Article 12 – Transmission des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

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

2°) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

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

TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 15 des statuts intitulé
"Absence de satisfaction des ordres de cessions ou de
retrait de parts")

Article 15 – Absence de satisfaction des ordres cessions ou retrait de parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre mentionné à l'Article 9 et non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'Article 14 1°) a) représentent au moins 10 % des parts émises par la Société. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 13 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 quelque motif que ce soit, 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 16 – 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 quelque motif que ce soit, 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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 14 des statuts "Responsabilité Civile de la Société")

Article 14 – Responsabilité Civile de la société (inchangé)

Article 17 – Responsabilité Civile de la société (inchangé)

TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION (Modification de l'article 15 des statuts "Attribution et Pouvoirs de la société")

Article 15 – 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 11 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 de 11 250 000 € (onze million deux cent cinquante mille euros);
- 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,

Article 18 – 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 les Articles 10 et 14 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 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,
- 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.

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 22 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant de 11 250 000 € (onze millions deux cent cinquante mille 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 convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,

- 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 ;

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'Article 25 ci-après :

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

TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

*(Modification de l'article 16 des statuts
"Délégation de pouvoirs - Signature sociale")*

Article 16 – 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 19 – 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.

QUARANTIÈME RÉOLUTION

*(Modification de l'article 17 des statuts "Rémunération de
la Société de Gestion")*

Article 17 – 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, et les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'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 5,00% 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 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A.

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 15 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

Article 20 – 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, et les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'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 recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A.

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 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

Rapport spécial de la Société de Gestion

- 3° 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 2,5% hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.
- 4° 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 76,22 € HT quel que soit le nombre de parts cédées.
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.
- 3° Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession 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 de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, l'assiette de la commission de cession 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.
- 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.
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.
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.

QUARANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

(Suppression de l'article 18 des statuts "Conventions")

Article 18 – 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.

QUARANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 19 des statuts
"Conseil de Surveillance")

Article 19 - 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 Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

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

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 ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. 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 et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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.

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 dans ses tâches de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les 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.

Article 21 - 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 d'un nombre impair de membres, compris entre sept membres au moins et onze 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 Ordinaire.

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 ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. 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 et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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.

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 dans ses tâches de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les 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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

La Société de Gestion recueillera l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur :

- tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;

- conformément à la réglementation applicable, toute acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout contrat de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles;

- tout investissement dans des sociétés civiles de placement immobilier ;

- tout investissement dans une société dans laquelle la Société ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement.

L'agrément visé aux Articles 10 et 14 concernant l'entrée au capital de la Société d'un nouvel investisseur ayant la qualité de société civile de placement immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la Société qu'après avis du Conseil de Surveillance.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

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.

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.

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.

QUARANTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 19 des statuts
"Conseil de Surveillance")

6° Collège de Censeurs issu de la Fusion

Aux termes des opérations de fusion intervenues entre la Société et la société civile de placement immobilier Géné-Entreprise, l'assemblée générale de la Société procédera à la désignation d'un collège de trois censeurs (personnes physiques ou personnes morales) tous issus du Conseil de surveillance de la société civile de placement immobilier Géné-Entreprise.

Les censeurs sont nommés pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le collège de censeurs étudie les questions que le Conseil de surveillance soumet, pour avis, à son examen. Les censeurs assistent aux séances du Conseil de surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de surveillance dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant des jetons de présence alloué par l'assemblée générale aux membres du Conseil de surveillance. Les censeurs auront droit au remboursement de leurs frais dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de surveillance.

QUARANTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Insertion d'un nouvel article 22 des statuts intitulé
"Dépositaire")

Article 22 - 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.

QUARANTE-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 20 des statuts "Commissaires
aux comptes")

Article 20 - Commissaires aux comptes

[inchangé]

Article 23 - Commissaires aux comptes

[inchangé]

QUARANTE-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 21 des statuts "Assemblées Générales")

Article 21 – 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.

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 10, 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 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.

Article 24 – 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, ~~de l'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 **ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.**

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

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 10~~ **l'Article 13 2°**, les co-indivisaires de parts, **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 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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

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.

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.

QUARANTE-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 22 des statuts "Assemblée Générale Ordinaire")

Article 22 - 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~~ 5 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 13~~.

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 11 250 000 € (onze millions deux cent cinquante mille 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.~~

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

Article 25 - 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 ~~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 16.

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 effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

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. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information du Conseil de Surveillance.

Elle autorise chaque année la Société de Gestion à effectuer des opérations de promotion immobilière. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et seront soumises à l'avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21 3°. Elle approuve chaque année l'affectation des produits résultant des opérations de promotion immobilière, autre que le réinvestissement. Elle autorise, dans le cadre d'une résolution votée chaque année, la Société de Gestion à effectuer des investissements dans des sociétés civiles de placement immobilier, après consultation pour avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21 3°.

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.

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.

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.

QUARANTE-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Article 23 – Assemblée Générale Extraordinaire

[inchangé]

Article 26 – Assemblée Générale Extraordinaire

[inchangé]

QUARANTE-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 24 des statuts "Consultation par Correspondance")

Article 24 – Consultation par correspondance

[inchangé]

Article 27 – Consultation par correspondance

[inchangé]

CINQUANTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 25 des statuts "Information des Associés")

Article 25 – Information des associés

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 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 760 000 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 accusé 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 s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'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 auxquels 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.

Article 28 – Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, 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 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 760 000 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 accusé 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 s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'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 auxquels 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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

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. 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 :

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

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.

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 :

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

CINQUANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 26 des statuts "Exercice Social")

Article 26 – Exercice social

[inchangé]

Article 29 – Exercice social

[inchangé]

CINQUANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 27 des statuts "Inventaires et Comptes Sociaux")

Article 27 – Inventaire et comptes sociaux

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.

Article 30 – Inventaire et comptes sociaux

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.

CINQUANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 28 des statuts "Affectation et Répartition des Résultats")

Article 28 – Affectation et répartition des résultats

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 10.

Article 31 – Affectation et répartition des résultats

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 13 4°.

CINQUANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 29 des statuts "Dissolution- Liquidation")

Article 29 – Dissolution – Liquidation

[inchangé]

Article 32 – Dissolution – liquidation

[inchangé]

CINQUANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 32 des statuts)

Article 32

[inchangé]

Article 33

[inchangé]

Nous nous tiendrons 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

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

1. Introduction

L'Assemblée Générale objet du présent rapport revêt un caractère mixte.

Son ordre du jour prévoit en effet qu'elle prenne non seulement les décisions ordinaires relatives à l'exercice annuel écoulé mais également des décisions extraordinaires dictées par divers évènements importants ayant une incidence statutaire.

Notons que cette Assemblée marque cinq ans de mandat de chaque membre de votre Conseil de Surveillance (mandat qui expirera lors de l'Assemblée 2015) et le quatrième exercice depuis l'attribution, en avril 2010, du mandat de gestion de GÉNÉPIERRE à AMUNDI Immobilier.

En qualité d'associés de GÉNÉPIERRE, vous disposez dès lors d'un recul significatif vous permettant d'apprécier les résultats des actions de long terme mises en oeuvre durant quatre ans, de façon étroitement concertée entre la Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance. Ces actions visent, bien entendu, à améliorer la qualité du patrimoine et son taux d'occupation, l'enjeu essentiel étant de restaurer la capacité distributive de GÉNÉPIERRE, après l'avoir stabilisée.

2. L'ordre du jour extraordinaire

Cet ordre du jour – qui porte par définition sur une révision des statuts de GÉNÉPIERRE – résulte de trois circonstances, articulées entre elles par simple logique ou par coïncidence de calendrier :

- Les répercussions du nouveau dispositif légal et réglementaire régissant les SCPI, basé sur l'Ordonnance 2013-676 adoptée par le Gouvernement le 25 juillet 2013 et ratifiée par le Parlement le 2 janvier 2014, dont les aspects épineux pour les SCPI sont rappelés succinctement ci-après.
- La prise en compte de diverses demandes du Conseil de Surveillance visant à une sécurisation de GÉNÉPIERRE dans le contexte beaucoup moins protecteur pour l'épargnant de la nouvelle loi évoquée ci-dessus.
- L'initiation par AMUNDI Immobilier d'un nouveau projet immobilier pour GÉNÉPIERRE conjuguant un passage en la forme à capital variable assortie de l'absorption de la SCPI GENE ENTREPRISE, de taille environ un tiers de la sienne.

2.1. Les principales dispositions de l'ordonnance 2013-676 que GÉNÉPIERRE doit prendre en compte, soit parce qu'elles s'imposent à elle (non modulables) soit pour s'en préserver (car défavorables aux associés mais heureusement modulables).

Nous passons ici sur ce qui relève de la simple modification de la nomenclature du Code monétaire et financier (CoMoFi) et du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RG AMF), les articles cités aux statuts devant respecter ces modifications.

S'agissant de modifications de fond, observons que la nouvelle loi émet certaines exigences qui doivent être intégrées dans le dispositif statutaire de GÉNÉPIERRE. Par exemple :

- L'obligation de désigner un dépositaire (la seule mesure qui, dans la nouvelle loi, descend des impératifs de la directive européenne AIFM) (2011/61/UE).
- Les nouvelles facultés d'information par voie électronique d'un associé, en cas d'accord de celui-ci.
- La nouvelle durée du mandat de l'évaluateur externe, nouvelle appellation de l'expert immobilier.

Sur un certain nombre d'autres questions, la nouvelle loi n'émet plus d'exigence d'autorisation préalable à délivrer par l'Assemblée Générale (par exemple s'agissant des cessions d'éléments du patrimoine) ou de nature du patrimoine (elle ouvre par exemple des possibilités de détention indirecte ou de d'initiatives de promotion et de reconstruction).

Mais si elle n'impose plus ou ne circonscrit plus comme auparavant, elle n'interdit pas que chaque SCPI puisse fixer ses propres limites ou protections par la voie de ses statuts.

Prenons ici un exemple, indéniablement essentiel : la souveraineté de l'Assemblée Générale sur les cessions d'éléments du patrimoine.

Le nouvel article de loi L.214-101 ne reprend pas la première phrase de l'ancien article L.214-72 qu'il remplace :

“Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés”.

Le Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE s'est réuni à trois reprises en 2013, les 20 mars, 11 septembre et 10 décembre, ainsi que trois autres fois en 2014, les 13 février, 19 mars et 3 avril, pour préparer l'Assemblée Générale, sachant que les questions traitant d'aspects statutaires ont été abordées lors des quatre plus récentes réunions.

L'ordre du jour mixte (résolutions ordinaires de 1 à 18 et extraordinaires de 19 à 57) composé de projets de résolution tous inscrits par la Société de Gestion, requièrent règlementairement l'avis du Conseil de Surveillance sur chacun. La richesse même de cet ordre du jour a fait prendre le parti de ne détailler que les aspects essentiels ou novateurs.

Le débat d'Assemblée pourra également prolonger les informations que nous vous délivrons ci-après.

La nouvelle loi ouvre les patrimoines à la détention de biens immobiliers détenus indirectement (par structure juridique interposée).

S'il s'agit de détention contrôlée (la SCPI y a le pouvoir), la SCPI peut comporter jusqu'à 100 % d'immobilier indirect !

S'il s'agit de détention incontrôlée (la SCPI n'a pas de pouvoir sur les décisions), la limite est de 10 % de son patrimoine, ce qui est beaucoup pour une fraction qu'on ne contrôle pas.

Chacune de ces deux catégories peut comporter des SCPI (l'empilage des frais, ainsi que leurs bénéficiaires, sont aisés à identifier).

Il est très important de noter que s'agissant d'immobilier indirect, AUCUNE DURÉE MINIMALE de détention n'est exigée (elle a été ramenée de 6 à 5 ans au minimum s'agissant de l'immobilier détenu directement).

Pourtant, de nouvelles commissions sont autorisées (heureusement non obligatoires !), notamment sur les “rotations” (vente/remplacement) d'éléments du patrimoine, immobilier indirect compris.

Le danger constitué par la suppression de l'ancienne obligation rappelée supra est aisé à imaginer si les statuts ne viennent pas rectifier cette carence : une rotation possiblement sans frein et une inflation cumulative des frais.

Auparavant, l'usage était que l'Assemblée délivre une autorisation valable un an (entre deux Assemblées) “dans les limites des dispositions réglementaires”, soit 15 % de la valeur d'expertise du patrimoine.

Si la SCPI dispose de la protection et si, par hypothèse, la Société de Gestion n'accomplit pas d'acte favorable (ou enfreint les recommandations du Conseil de Surveillance en la matière) il est possible aux associés de ne pas renouveler l'autorisation pour l'avenir et d'invoquer la responsabilité de la Société de Gestion pour le passé.

Si la SCPI ne dispose pas de la protection, ses associés sont définitivement désarmés. S'agissant de l'immobilier indirect, un véritable boursicotage pourrait même être organisé en dehors de tout contrôle puisqu'il n'existe pas de minimum de durée de détention.

Un support collectif d'épargne ne disposant pas de la protection par la voie statutaire, la loi ne protégeant plus les SCPI, devient donc dangereux pour les associés.

Votre Conseil s'est attaché à promouvoir le maintien de la protection requise dans les futurs statuts de GÉNÉPIERRE. Nous vous renvoyons sur ce point aux articles 18 et 25 du projet de statuts.

Il a également fallu protéger GÉNÉPIERRE de possibles intrusions intempestives, pouvant émaner par exemple d'autres SCPI. La clause d'agrément, impliquant le Conseil, y pourvoit.

A cet égard, tout comme s'agissant de questions liées aux participations indirectes et aux opérations de promotion, la présence du Conseil de Surveillance dans le processus décisionnel a été mentionnée.

Le nouvel article 21 du projet de statuts destiné à remplacer l'actuel article 19, objet de la 42^e résolution, précise les opérations sur lesquelles la Société de Gestion recueillera l'avis préalable du Conseil de Surveillance. Nous n'en reprenons donc pas les termes ici.

Rapport du Conseil de Surveillance

2.2. Le projet immobilier proposé par la Société de Gestion pour GÉNÉPIERRE.

Ce projet est constitué d'un "panier décisionnel" comportant l'absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE (avec dissolution sans liquidation de cette dernière) et l'adoption concomitante de la forme à capital variable pour GÉNÉPIERRE après absorption.

Le Conseil de Surveillance a évidemment fait valoir que cette fusion par absorption n'a de sens pour GÉNÉPIERRE que dans la perspective de l'adoption de cette forme à capital variable, gage de liquidité sans décote hors période de crise immobilière.

En effet, le manque d'efficacité voire l'incapacité regrettable des réseaux bancaires à animer correctement les marchés secondaires des SCPI à capital fixe conduit à considérer que le mécanisme de retrait-souscription est manifestement mieux adapté aux réalités du marché de cette forme d'épargne.

AMUNDI Immobilier devra toutefois démontrer, s'agissant de l'animation de ce mécanisme, sa capacité à fixer durablement des prix d'émission respectueux des associés en place, à définir des volumes progressifs et raisonnables, afin de maîtriser la collecte et l'investir sans précipitation ni effet dilutif.

S'agissant des valeurs de ces divers paramètres proposées à l'occasion du projet immobilier d'ensemble, elles sont apparues équilibrées et raisonnables à votre Conseil de Surveillance.

S'agissant plus particulièrement de la fusion, les conditions financières proposées pour celle-ci sont apparues formellement équitables au Conseil de Surveillance.

Il convient de noter qu'elles ont résulté d'échanges approfondis avec le Conseil de Surveillance et de la prise en compte de ses observations, en présence des commissaires aux comptes également commissaires à la fusion.

Sur ce strict plan financier, le sauvetage de GÉNÉ-ENTREPRISE peut être par conséquent considéré comme neutre, c'est-à-dire ne s'effectuant ni au bénéfice ni au détriment des associés de GÉNÉPIERRE.

Un point particulier a toutefois été noté s'agissant de cette fusion.

Outre les aspects financiers, la fusion provoquera une évolution très significative de la structure du sociétariat.

Notamment, le poids de SOGECAP et SOGEMIMO, filiales de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, atteindra, sur la base de leurs participations actuelles, un cumul de 18 % de l'ensemble des parts.

Compte-tenu de leur présence, la participation aux Assemblées Générales devrait passer d'environ 35 % avant fusion à 45 % après.

Néanmoins, le fait que les pouvoirs sans mention de mandataire représentent un nombre substantiel de votes exprimés et soient comptés comme favorables aux projets de résolutions présentés par la Société de Gestion conduit à considérer que le risque n'est pas négligeable que deux porteurs importants et la Société de

Gestion puissent contrôler toutes les décisions, tant statutaires (extraordinaires) qu'ordinaires.

Un membre de votre Conseil considère qu'il s'agit là du plus gros défaut du projet présenté par la Société de Gestion.

Deux autres membres ont mis en avant ce qui pourrait s'analyser comme une menace envers l'indépendance de GÉNÉPIERRE mais aussi comme un signal fort de renforcement de la convergence des intérêts de celle-ci avec ceux du groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

Toutefois, tous les membres s'accordent sur le fait qu'au niveau du prix d'émission proposé en liaison avec l'adoption de la forme à capital variable, le retrait d'un associé qui n'accepterait pas ce risque peut s'effectuer dans des conditions acceptables et que ce défaut doit être relativisé.

Pour rester sur ce registre, la variabilité du capital ne permet pas d'assurer la stabilité de l'emprise des investisseurs institutionnels. Cependant, celui qui deviendrait – de très loin – le plus important détenteur de parts de GÉNÉPIERRE, a assuré lors d'un échange avec le Conseil de Surveillance ne pas avoir pour objectif de dépasser 10 % d'emprise individuelle concernant les supports qu'il utilise comme unité de compte pour ses contrats d'assurance.

Ce même protagoniste s'est également déclaré prêt à ne voter que pour lui-même lors de l'élection des membres du Conseil de Surveillance, afin d'éviter de faire perdre à ce dernier sa nature pluraliste.

Au bilan, c'est avant tout l'adoption de la forme à capital variable qui constitue le réel intérêt pour GÉNÉPIERRE du projet soumis par la Société de Gestion.

2.3. Recommandations du Conseil de Surveillance concernant les trente-neuf projets de résolutions extraordinaires, numérotées de 19 à 57

Votre Conseil a pris acte que ses recommandations déontologiques ont été respectées par la Société de Gestion qui a présenté la révision statutaire en prenant en compte deux principes essentiels favorisés par la jurisprudence :

- Les décisions ne sont pas demandées en bloc mais sont présentées de manière ventilée en autant de résolutions que de décisions différentes. Nous n'avons pas ainsi la main forcée et nous ne nous trouvons pas devant le dilemme d'avoir à approuver ou écarter en bloc.
- Chaque décision rappelle à la fois la rédaction actuelle et la nouvelle rédaction proposée : il est donc aisé pour chaque associé d'apprécier la portée du vote qu'il émet.

En conséquence des observations précédemment émises, les membres du Conseil de Surveillance recommandent d'approuver ces trente-neuf projets de résolutions extraordinaires.

3. L'ordre du jour ordinaire

Le dispositif général, initié il y a quatre ans est désormais rodé.

Ses fruits – à consolider sans relâche – sont mesurables.

L'Assemblée Générale de 2013 avait déjà permis d'indiquer les principales améliorations.

Le présent rapport enregistre de nouvelles évolutions favorables, en dépit du durcissement de la conjoncture et de la prolongation des difficultés générales du marché locatif.

Beaucoup reste à faire néanmoins et GÉNÉPIERRE ne doit en rien se relâcher.

Une novation, qui résulte de la Directive européenne 2011-61-UE (à dire vrai la seule parmi celles que ce rapport doit traiter), a été abordée ci-dessus : le dépositaire, puisque les statuts doivent prévoir son intervention et une décision ordinaire doit le désigner de manière effective.

3.1. Le patrimoine et son exploitation.

En quatre ans, le patrimoine s'est profondément transformé.

Il va se transformer encore.

Les résultats comptables commencent à acter cette transformation.

Constitué de 122 immeubles à la fin 2010, il est passé, après quatre années d'arbitrage, à 80 immeubles à la fin 2013, ce nombre incluant les nouvelles acquisitions.

Au cours des trois années écoulées, les mouvements ont été les suivants :

- A la fin 2011, GÉNÉPIERRE détenait 105 immeubles, après 1 acquisition et 18 cessions.

- A la fin 2012, GÉNÉPIERRE détenait 92 immeubles, après 2 acquisitions et 15 cessions.
- A la fin 2013, GÉNÉPIERRE détenait 80 immeubles, après 7 acquisitions et 19 cessions.
- A la date de rédaction du présent rapport, au prix d'une cession et d'une acquisition de plus, GÉNÉPIERRE détient toujours 80 immeubles, le total des cessions étant de 53 et celui des acquisitions de 11 depuis le début du plan de rénovation de 2010, marquant une importante évolution à la fois qualitative et de nature.

De ce fait, conjugué avec l'effort de relocation d'éléments du patrimoine conservés, le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à 88,73 % au 31 décembre 2013, alors qu'il était d'environ 79 % en 2010, avec une tendance marquée à la dégradation.

La progression est donc considérable, sachant que l'impact sur le résultat est plus fort encore du fait des charges récupérables qui peuvent alors être récupérées, en plus évidemment des loyers.

Au contraire de l'exercice 2012, encore marqué par un retard de répercussion positive sur le résultat, ce TOF 2013 a reçu un début de transcription effective à ce niveau. S'il ne s'agit encore que d'un signe parmi ceux qui doivent être pris en compte, ce signe est évidemment encourageant.

Point particulier de satisfaction à cet égard : la progression de près d'un euro sur un an du résultat net comptable de 11,80 (2012) à 12,77 euros (2013) par part.

Le chiffre de presque 89 % est d'autant plus significatif qu'à ce niveau, GÉNÉPIERRE, en évolution ascendante, croise plusieurs SCPI de nature et d'âge comparables en évolution descendante.

Il ne s'agit évidemment pas de se réjouir des malheurs des autres lorsqu'on est soi-même un repenti récent mais mieux vaut pour GÉNÉPIERRE dresser ce constat que le contraire.

Cependant, le programme d'arbitrage engagé en 2010, d'abord rattrapage de l'inertie antérieure puis inscription dans un plan économique plus ambitieux impliquant le crédit, n'est toujours pas achevé.

Le taux de vacance "stérile", coûteux en charges et sans perspectives claires de relocation, de rénovation ou d'arbitrage, doit encore être réduit. A chacune de ses réunions, le Conseil de Surveillance a rappelé cette réalité.

Néanmoins, les latitudes nouvelles offertes par la progression du taux d'occupation financier (TOF) consolident la politique de distribution qui se voit pérennisée sur la base des seules recettes locatives.

Le Conseil a ainsi pu préconiser de maintenir cette distribution au niveau durablement non risqué de 13 € par part, sans emprunt significatif au report à nouveau (RAN) ni aux plus-values de cession qui s'établissent à 7,4 millions € en fin d'exercice 2013.

Notons que les plus-values de cession dégagées au cours du seul exercice 2013 représentent environ 1,8 millions € qui font davantage que compenser le montant prélevé pour compléter la distribution 2012.

Ces données confirment que le pilotage de la distribution, qui a maintenu ce revenu annuel de 13 € par part depuis 3 ans sans dégradation significative de la valorisation de la part (- 4,39 % pour la valeur de réalisation), a été convenablement calibré malgré l'impact en coûts (non récurrents) des arbitrages réalisés chaque année.

Concernant le TOF, signe majeur de redressement, observons qu'une vacance résiduelle de 5 % constitue un ambitieux objectif de long terme, pour une SCPI telle que GÉNÉPIERRE.

Dès lors, les deux-tiers du chemin ont d'ores et déjà été accomplis.

La progression du marché secondaire acte progressivement ce résultat, le prix de la part ayant progressé de 13% en 10 mois (de l'Assemblée 2013 à la date de rédaction du présent rapport).

Néanmoins, on regrettera la tenue insuffisante du marché des parts (décote de 15,8 % au 31/12/2013) qui continue d'affecter de façon significative la performance globale de la SCPI depuis 5 ans : TRI 5 ans IEIF : 6,16 % au lieu de 7,28 % pour la moyenne du marché.

La mise en oeuvre de la variabilité du capital évoquée plus loin devrait avantageusement corriger cette anomalie.

Certes, la restructuration du patrimoine a un coût, résultant des divers frais de commercialisation des biens en vente (expertise, honoraires des agents commerciaux) mais ses effets bénéfiques compensent l'effort temporaire que la SCPI doit consentir.

Rappelons que les droits de mutation liés aux acquisitions sont comptabilisés en immobilisations.

Bien entendu, le Conseil a réitéré sa demande que la Société de Gestion ne relâche aucun effort sur cet aspect.

A l'appui de ces actions et comme les trois années précédentes, le Conseil de Surveillance recommande de recourir à une faculté mesurée d'emprunt relais (toujours à taux accessible aujourd'hui) afin de pouvoir saisir des opportunités même

4. Conclusion :

Le Conseil de Surveillance rappelle que l'Assemblée Générale, organe régalié gouvernant une SCPI, en marque le moment le plus important de la vie sociale. **Il invite par conséquent chaque associé à y participer le plus activement possible par son vote :**

- Soit en étant personnellement présent, si possible ;
- Soit en votant par correspondance. Il est recommandé en ce cas de se prononcer sur chaque résolution et de ne laisser aucune ligne en blanc.
- Soit en donnant procuration (pouvoir) à un autre associé présent le jour de l'Assemblée Générale et qui accepte de voter dans le sens souhaité. Il convient bien sûr de s'assurer que le délégataire sera bien présent car à défaut, la procuration serait perdue.

A l'égard des procurations, le Code monétaire et financier dispose que les procurations communément appelées "pouvoirs en blanc" - c'est-à-dire seulement datée et signées sans désignation de mandataire - sont remises au président de l'assemblée générale - qui est AMUNDI IMMOBILIER dans l'état actuel des statuts de GÉNÉPIERRE (et dans celui proposé pour le futur).

La composition de l'actuel Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE est rappelée en tête du rapport annuel 2013. Certains de ses membres ont prévu d'être présents lors

si la trésorerie nécessaire n'est pas immédiatement disponible sur fonds propres.

Il en est de même concernant les autorisations d'emprunt de type levier (long-terme), tout comme de celles nécessaires pour les éventuelles acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Pour toutes ces opérations nécessitant l'autorisation de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance a demandé à être dûment informé préalablement des projets de la Société de Gestion.

Enfin, cette politique de renouvellement du patrimoine ne peut exclure le nécessaire effort de relocation. Cet effort est à consolider en dépit d'une conjoncture qui reste difficile et de certains éléments du patrimoine qui restent durablement problématiques.

Le rapport de la Société de Gestion nous est apparu pertinent et complet.

Nous n'estimons pas nécessaire d'y ajouter davantage ici.

3.2. La Société de Gestion a décidé de ne plus demander de porter à la charge de GÉNÉPIERRE les cotisations à l'organisation professionnelle des sociétés de gestion, l'ASPIM.

Inutile de manifester ici de la cruauté au regard du passé. Le Conseil exprime, concernant le présent et, espère-t-il, l'avenir, sa satisfaction face à la correction de cette déplorable anomalie qui nuisait à l'image de sérieux et de maturité de GÉNÉPIERRE.

3.3. Le dépositaire

Le rapport de la Société de Gestion expose la manière dont un appel d'offre a été conduit pour déboucher sur la recommandation de la Société de Gestion en faveur de la société CACEIS.

Certains membres du Conseil de Surveillance se sont émus de ce que ce dépositaire soit issu du même groupe qu'AMUNDI Immobilier.

Observons qu'il est le mieux disant et qu'il s'agit probablement d'une démarche volontariste de sa part puisque le Conseil de Surveillance dispose d'informations marquant cette compétitivité hors les SCPI gérées par une filiale du groupe CRÉDIT AGRICOLE.

La présence d'un dépositaire au sein des SCPI paraît toujours aussi peu utile au Conseil de Surveillance mais c'est désormais un impératif légal.

Dans ces conditions, autant qu'il coûte le moins cher possible, sachant que l'expérience indiquera si c'est encore trop.

3.4. Recommandations du Conseil de Surveillance concernant les dix-huit projets de résolutions ordinaires (de 1 à 18)

Les membres du Conseil de Surveillance recommandent d'approuver les dix-huit projets de résolutions ordinaires.

de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014 et ont donné leur accord pour représenter les associés de GÉNÉPIERRE qui le désireront.

Il vous est donc loisible de délivrer procuration à l'une de ces personnes, après avoir préalablement vérifié sa participation et en l'informant de vos recommandations.

- La SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, président ;
- La Société SNRT, représentée par M. Dominique CHUPIN, vice-président ;
- M. Jean-Claude BALLEGEER, secrétaire ;
- M. Jacques de PRUNELE ;
- M. Henri TIESSEN ;
- M. Guy FAUCHON ;
- La SCP MINOS représentée par M. André PERON ;
- La société AVIP SCPI SELECTION, représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT.

Quelle que soit la forme de votre participation et **non sans avoir de nouveau souligné l'importance de cette participation**, nous souhaitons à chacune et chacun de vous une excellente Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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 votre connaissance les éléments suivants :

2.1. Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles 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.

par les mandataires. Pour l'appréciation de ces provisions, nous nous sommes appuyés sur les redditions 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 immobiliers 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.

2.2. 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 redditions des comptes locataires

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

par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs et Conseils Associés
représenté par
Fabrice Huglin

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées en assemblée générale :

Par ailleurs, 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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 17 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2010, la société de gestion Amundi Immobilier percevra :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, un forfait de 5 % hors taxe du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

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

- 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 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 1 642 105 €.

- Pour toute cession de part 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, une commission d'intervention de 2,5 % hors taxe du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2013.

- En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, une commission de 76,22 €, quelque soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2013.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs et Conseils Associés
représenté par
Fabrice Huglin

Rapport des Commissaires aux comptes

sur la valeur des apports dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIERRE

Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("S.C.P.I.") **GÉNÉPIERRE** 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 valeur des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la **SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE** par la **SCPI GÉNÉPIERRE**.

L'actif net apporté, par chaque SCPI absorbée, est arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 27 mars 2014 par les représentants de la société AMUNDI IMMOBILIER, société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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 relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

1. Présentation de l'opération

La société de gestion Amundi Immobilier, commune aux deux SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE et GÉNÉPIERRE (ci-après dénommées "la Société Absorbée" et "la Société Absorbante", respectivement) a établi un projet 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 fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit au paragraphe 1.2 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 au 1^{er} janvier 2014. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2014.

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation figurant dans l'état du patrimoine de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE issu des comptes annuels au 31 décembre 2013 et calculée conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Cette valeur reflète l'actif net au 31 décembre 2013 de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE, après imputation de l'ensemble des distributions prévues au titre de l'exercice. Nous rappelons qu'elle prend en compte la valeur de réalisation des immeubles, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 31 décembre 2013, cette valeur venant remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et les provisions pour grosses réparations y afférentes.

Les rapports d'expertise ont été établis par la même société BNP Paribas Real Estate Expertises pour les deux SCPI.

2. Diligences réalisées

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission ; ces diligences ont consisté à :

- Contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la Société Absorbante ;

Aux termes du projet de traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent comme suit :

En Euros	GÉNÉ-ENTREPRISE
Immob. locatives (Immeubles et droits immobiliers)	120 475 000
Immobilisations financières	15 208
Total actif immobilisé	
Créances d'exploitation	8 088 684
Disponibilités	1 988 716
Comptes de régularisation	0
Total actif circulant	10 077 401
ACTIF APPORTÉ	130 567 609
Provisions pour risques et charges	- 1 390 902
Dettes financières	- 23 027 808
Dettes d'exploitation	- 5 509 750
Dettes diverses	- 3 820 345
PCA	- 1 115
PASSIF APPORTÉ	- 33 749 921
ACTIF NET APPORTÉ	96 817 688

La SCPI GÉNÉPIERRE reprendra également les engagements de toute nature de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE, tels que décrits aux paragraphes 2.1.4 et dans les annexes 2.1.4 du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI 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 d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI GÉNÉPIERRE constituera la prime de fusion.

- Revoir les méthodes et hypothèses retenues dans les expertises immobilières ;
- Analyser les valeurs proposées dans le projet traité de fusion ;
- Vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur globale des apports de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE s'élevant à 96 817 688 € n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté par la Société Absorbée est au moins égal

au montant de l'augmentation de capital de la SCPI GÉNÉPIERRE augmentée de la prime de fusion.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs et Conseils Associés
représenté par
Fabrice Huglin

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

Assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("S.C.P.I.") GÉNÉPIERRE 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, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 27 mars 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^{er} janvier 2014. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1^{er} 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^{er} 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 avons vérifié la cohérence, 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.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Pascal Lagand

Auditeurs et Conseils Associés
représenté par
Fabrice Huglin

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,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve 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 lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbations des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, **approuve** 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,

ayant constaté que le résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élevait à 13 409 668,15 euros,

ayant pris acte de la mise en paiement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 d'un montant de 13 656 057,72 euros au titre d'acomptes,

décide en conséquence de prélever la somme de 13 409 668,15 euro sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013,

décide de prélever le solde soit 246 389,57 euros sur le compte de "report à nouveau", **constate** en conséquence que le montant unitaire des dividendes distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève à 13 euros par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés de la SCPI.

Sixième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2014 et pour 2015)

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,

autorise la Société de gestion à distribuer des dividendes prélevés sur le compte

de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" à concurrence d'un montant maximum de 2 euros par part de la SCPI et dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent et,

décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Septième 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	189 562 888 €	soit 180,46 € par part.
- Valeur de réalisation	238 063 160 €	soit 226,63 € par part.
- Valeur de reconstitution	271 386 912 €	soit 258,35 € par part.

Huitième 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 15.000 euros la rémunération globale du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2014 (1 janvier 2014 - 31 décembre 2014),

décide que les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance de la SCPI seront remboursés conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Neuvième 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, conformément aux articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier, de nommer CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire.

Dixième résolution

(Renouvellement de l'expert externe en évaluation)

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

étant préalablement rappelé que le mandat d'expert externe en évaluation de la société BNP REAL ESTATE EXPERTISE arrive à expiration au terme de la présente assemblée générale,

ayant pris acte de ce que la Société de gestion proposait le renouvellement du mandat de la société BNP REAL ESTATE EXPERTISE en qualité d'expert externe au sens de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-16 du Code monétaire et financier,

décide d'accepter la candidature de la société BNP REAL ESTATE EXPERTISE en qualité d'expert externe au sens de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Onzième 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 recueillera l'avis préalable du Conseil de surveillance sur 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.

Douzième 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.

Treizième 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.

Quatorzième 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 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 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.

Quinzième résolution

(Interdiction de procéder à des acquisitions de parts de sociétés civiles de placement immobilier ou équivalent)

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 quarante-septième résolution ci-dessous, qu'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, la SCPI ne sera pas autorisée à procéder à l'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier prévues à l'article L. 214-115-3 du Code monétaire et financier.

Seizième résolution

(Autorisation d'opérations de promotion immobilière)

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 quarante-septième résolution ci-dessous, d'autoriser la Société de gestion à effectuer au nom et pour le compte de la SCPI des opérations de promotion immobilière conformes aux prescriptions de l'article R. 214-155 du Code monétaire et financier ;

décide que la Société de gestion devra obtenir l'avis préalable du Conseil de Surveillance avant de procéder à la réalisation des opérations de promotion immobilière susvisées,

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.

Dix-septième 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 quarantième 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.

Dix-huitième 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 quarantième 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.

Texte des résolutions

À titre extraordinaire

Dix-neuvième résolution

(Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion par absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI, augmentation de capital minimale)

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 (ensemble le **"Traité de Fusion"**) intervenu entre la SCPI et la société GÉNÉ-ENTREPRISE, établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la société GÉNÉ-ENTREPRISE, société absorbée, par la SCPI, 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 GÉNÉ-ENTREPRISE 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 et certifiés par les Commissaires aux comptes de la SCPI,
- des comptes sociaux de GÉNÉ-ENTREPRISE pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'arrêtés par la Société de gestion de GÉNÉ-ENTREPRISE et certifiés par les Commissaires aux comptes de GÉNÉ-ENTREPRISE,

décide, d'approuver :

- dans toute ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel GÉNÉ-ENTREPRISE fait apport à la SCPI, 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^{er} janvier 2014,
- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par GÉNÉ-ENTREPRISE au bénéfice de la SCPI, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 96 817 688,33 euros,
- sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion, l'attribution aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE de parts sociales nouvelles de la SCPI, et ce à raison de 3,76 part(s) sociale(s) nouvelle(s) pour 1 part sociale de GÉNÉ-ENTREPRISE transmise au titre de la Fusion (la **"Parité de Fusion"**),
- conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de GÉNÉ-ENTREPRISE viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son annexe 3.1 (*Modalités de traitement des rompus*),

décide en conséquence, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion :

- d'augmenter le capital social de la SCPI par création de nouvelles parts de la SCPI d'un montant nominal unitaire de 153 euros ; le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondant au nombre entier de parts de la SCPI auquel les associés de GÉNÉ-ENTREPRISE ont droit sur la base de la Parité de Fusion (**"Augmentation de Capital Minimale"**),
- d'autoriser la Société de gestion de la SCPI, en complément de l'Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de la SCPI d'une valeur nominale unitaire de 153 euros chacune, afin de permettre aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au Traité de Fusion et conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, un nombre entier de parts de la SCPI (**"Augmentation de Capital Complémentaire"**),

confère tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI, à l'effet de recevoir des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la date des présentes, 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 l'Augmentation de Capital Complémentaire,

décide, que les parts nouvelles de la SCPI ainsi créées porteront jouissance au 1^{er} janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice en cours de la SCPI, étant toutefois précisé que seuls les personnes effectivement associés de la SCPI à la date de mise en paiement des distributions visées à la sixième résolution bénéficieront desdites distributions,

décide, que les parts nouvelles de la SCPI 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 arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI (i.e. la somme de l'Augmentation de Capital Minimale et de l'Augmentation de Capital Complémentaire) (**"Augmentation de Capital Définitive"**),

décide que les parts nouvelles de la SCPI seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la SCPI, 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 GÉNÉ-ENTREPRISE qui s'élève à 96 817 688,33 euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive, représentera le montant de la prime de fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de la SCPI à un compte *"prime de fusion"*, sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux,

autorise la Société de gestion, sous réserve de ce qui précède, à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires résultants de la Fusion,
- imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de GÉNÉ-ENTREPRISE, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision,
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du compte de *"report à nouveau"* à hauteur de 3,97 euros par part nouvellement créée de la SCPI, soit un prélèvement d'un montant total, à titre indicatif, de 1 676 555 euros sur la base du nombre minimum de parts nouvellement émises soit 422 306 (calculé sur la base de la Parité de Fusion et dans l'hypothèse où l'ensemble des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE concernés opteraient pour le remboursement en numéraire de leur rompu, étant précisé que le montant définitif sera fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées),
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement par la SCPI,
- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge à la date de réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance de ces éléments tels que figurant au Traité de Fusion,
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

Vingtième résolution

(Augmentation de Capital Complémentaire, pouvoirs pour constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Définitive, réalisation de la Fusion, pouvoirs à la Société de gestion)

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

- 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 GÉNÉ-ENTREPRISE exerçant la mission de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier,

prend acte,

- de l'adoption de la première résolution ci-avant portant sur l'approbation des comptes de la SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- de l'adoption de la dix-neuvième résolution ci-avant portant sur l'approbation de l'ensemble des termes et conditions du Traité de Fusion, de la valeur d'apport et plus généralement de la Fusion, ainsi que de l'Augmentation de Capital Minimale,
- de l'approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE des comptes de GÉNÉ-ENTREPRISE pour l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- de l'approbation par l'assemblée générale mixte des associés de GÉNÉ-ENTREPRISE de l'ensemble des termes et conditions du Traité de Fusion, de la valeur d'apport, et plus généralement de la Fusion,

constate en conséquence que la Fusion sera définitivement réalisée 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 arrêtant le montant de l'Augmentation de Capital Définitive,

donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de gestion de la SCPI pour

- **procéder** à l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la dix-neuvième résolution ci-avant,
- **arrêter** le montant définitif de la prime de fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la dix-neuvième résolution ci-avant,
- **constater** la réalisation de l'Augmentation de Capital Complémentaire et en conséquence arrêter le montant de l'Augmentation de Capital Définitive,
- **constater** dès lors la levée de la dernière condition suspensive stipulée au Traité de Fusion et en conséquence prendre acte de la réalisation de la Fusion, arrêter la date de réalisation de la Fusion conformément aux dispositions du Traité de Fusion et à la dix-neuvième résolution qui précède,
- **modifier** en conséquence l'article 7 ("*Apport et Capital Social*") des statuts de la SCPI,
- plus généralement, **procéder** à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

Vingt-et-unième 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 une Société Civile de Placement Immobilier (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que tous les textes subséquents et par les présents statuts."

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI, de modifier l'article 1 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

"• Article 1 – Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que tous les textes subséquents et par les présents statuts."

Vingt-deuxième 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'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15% de l'actif de la Société.»

Vingt-troisième résolution

(Modification de l'article 3 des statuts "Dénomination")

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

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI, de modifier l'article 3 des statuts en y ajoutant un nouvel alinéa rédigé comme suit :

"Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier à capital variable" ou de l'abréviation "SCPI à capital variable", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés."

Le reste de l'article 3 des statuts demeure inchangé.

Vingt-quatrième 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 4 des statuts demeure inchangé.

Vingt-cinquième résolution

(Prorogation de la durée de la SCPI et modification de l'article 6 des statuts "Durée")

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

décide, conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil, de proroger la durée de la Société de quarante-neuf années à compter du 13 septembre 2028 ;

décide en conséquence de modifier l'article 6 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

"Article 6 - Durée

La durée de la Société initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la Société en date du 30 juin 2014. En conséquence, la durée de la Société expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation."

Vingt-sixième résolution

(Modification de l'article 7 des statuts "Capital social")

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,

Texte des résolutions

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

– le titre de l'article est désormais rédigé comme suit :

“• Article 7 – Apports et capital social”

– le contenu de l'article est désormais rédigé comme suit :

“7.1° Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160 721 298 euros par les associés fondateurs.

[Note à l'attention des associés : dans l'hypothèse où la dix-neuvième résolution serait adoptée, la Société de gestion sera autorisée à ajouter à l'article 7.1 le paragraphe suivant :

“Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 30 juin 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du [XXX] 2014, le capital social de la Société a été porté à [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] euros, par la création de [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société””

7.2° Capital social

7.2.1 Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de [XXXXXXXX] euros divisé en [XXXXXXXX] parts de 153 euros chacune.

7.2.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

7.2.3 Capital social maximum

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 300 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.”

Vingt-septième 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,

décide, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier, de modifier l'article 8 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

“• Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

(i) son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

– des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;

– 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 n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

(ii) les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.”

décide de déléguer à la Société de gestion tous pouvoirs pour :

– solliciter auprès de l'Autorité des Marchés Financiers l'obtention d'un visa sur la Note d'Information, en vue de l'insertion d'une clause de variabilité du capital, et plus généralement, de la réalisation, dans le respect des dispositions statutaires, de toute opération ou modification entrant dans le champ de l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

– constater la levée de la condition suspensive visée ci-dessus (i.e. visa de l'Autorité des Marchés Financiers) et en conséquence, l'insertion définitive de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI objet de la présente résolution,

– constater la prise d'effet des statuts de la SCPI sous forme de société civile de placement immobilier à capital variable,

– et prendre généralement toutes dispositions utiles pour parvenir à la bonne fin de l'insertion de la clause de variabilité du capital ci-dessus dans les statuts de la SCPI et ainsi que toute autre clause y relative.

Vingt-huitième résolution

(Insertion d'un nouvel article 9 des statuts intitulé “Retrait des associés”)

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

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessus relative à la variabilité du capital de la SCPI d'insérer un nouvel article 9 au sein des statuts rédigé comme suit :

“• Article 9 – Retrait des associés

1° Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

2° Prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.”

Vingt-neuvième résolution

(Insertion d'un nouvel article 10 des statuts intitulé “Augmentation du Capital Effectif”)

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 sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessus relative à la variabilité du capital de la SCPI, d'insérer un nouvel article 10 au sein des statuts rédigé comme suit :

“• Article 10 – Augmentation du capital effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

2° Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé.

3° Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

4° Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisés, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné."

Trentième résolution

(Insertion d'un nouvel article 11 des statuts intitulé "Prime d'Emission 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 11 au sein des statuts rédigé comme suit :

"• Article 11 – Prime d'émission et de fusion

La prime d'émission, aujourd'hui complètement abondée, ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés.

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 la note d'information."

Trente-et-unième résolution

(Modification de l'article 9 des statuts "Libération des parts")

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 9 comme suit :

"• Article 12 – Libération des parts"

Le reste du nouvel article 12 demeure inchangé.

Trente-deuxième résolution

(Modification de l'article 10 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, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 9, comme suit :

"• Article 13 – Parts sociales – représentation – indivisibilité – droits et obligations"

décide, de supprimer au 3ème alinéa du paragraphe "4° Responsabilité des associés", la référence à l'article "L. 215-55 du Code Monétaire et Financier", et de lui substituer la référence à l'article "L. 214-89 du Code Monétaire et Financier"

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI, d'ajouter, à la suite du dernier alinéa du paragraphe "4° Responsabilité des associés" un nouvel alinéa qui est rédigé comme suit :

"L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce."

Le reste du nouvel article 13 demeure inchangé.

Trente-troisième résolution

(Modification de l'article 11 des statuts "Cession 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, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 11, comme suit :

"• Article 14 – Transmission des parts sociales"

décide, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI, de modifier l'article 14 qui est désormais rédigé comme suit :

"• Article 14 – Transmission des parts sociales

1° Transmission entre vifs

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

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la Société a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

a) Cession par confrontation sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la Société et prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts composant le capital de

Texte des résolutions

la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans le délai de deux mois à compter 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 la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'Article 2 des présents Statuts.

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification au cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

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

b) Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec 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 notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société 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.

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

Le nom du ou des acquéreurs 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.

c) 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 dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré de parts.

Si la Société 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.

2°) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

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

Trente-quatrième résolution

(Suppression de l'article 12 des statuts "Transmission par Décès")

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

décide de supprimer l'article 12 des statuts "Transmission par Décès" dont les dispositions sont reprises au paragraphe "2° Transmission par décès" du nouvel article 14 inséré par la trente-troisième résolution.

Trente-cinquième résolution

(Insertion d'un nouvel article 15 des statuts intitulé "Absence de satisfaction des ordres de cessions ou de retrait de parts")

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, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution ci-dessous relative à la variabilité du capital de la SCPI, d'insérer un nouvel article 15 à la suite de l'article 14 "Transmission des Parts Sociales" qui est rédigé comme suit :

"• Article 15 - Absence de satisfaction des ordres de cessions ou de retrait de parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre mentionné à l'Article 9 et non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'Article 14 1°) a) représentent au moins 10 % des parts émises par la Société.

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

Trente-sixième résolution

(Modification de l'article 13 des statuts "Nomination 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, subséquentement aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et de renuméroter l'article 13 comme suit :

"• Article 16 - Nomination de la Société de Gestion"

décide, de modifier les deux premiers alinéas du nouvel article 16 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 16 des statuts demeure inchangé.

Trente-septième résolution

(Modification de l'article 14 des statuts "Responsabilité Civile de la Société")

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 14 comme suit :

"• Article 17 – Responsabilité civile de la Société"

Le reste du nouvel article 17 des statuts demeure inchangé.

Trente-huitième résolution

(Modification de l'article 15 des statuts "Attribution et Pouvoirs de la société")

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 15, comme suit :

"Article 18 – Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion"

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 11" est remplacée par "les Articles 10 et 14".
- Le quatrième tiret est désormais rédigé comme suit :
"– elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,"
- 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,"
- Le huitième tiret est supprimé
- 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 ;"

décide de modifier le quatrième alinéa comme suit :

- La référence à "l'article 22" par la référence à "l'Article 25".
- 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 du nouvel article 18 demeure inchangé.

Trente-neuvième résolution

(Modification de l'article 16 des statuts "Délégation de pouvoirs – Signature sociale")

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 16, comme suit :

"• Article 19 – 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 du nouvel article 19 demeure inchangé.

Quarantième résolution

(Modification de l'article 17 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 subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 17, comme suit :

"• Article 20 – Rémunération de la Société de Gestion"

décide de modifier le troisième alinéa comme suit :

- Au premier alinéa du paragraphe 1° la référence à "un forfait de 5,00" 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 15" est supprimée et remplacée par "l'Article 18" ;
- Le paragraphe 3° de l'alinéa est modifié et est désormais rédigé comme suit :
"3° Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession 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 de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, l'assiette de la commission de cession 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."

Texte des résolutions

décide d'insérer à la suite du quatrième alinéa, 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 du nouvel article 20 demeure inchangé.

Quarante-et-unième résolution

(Suppression de l'article 18 des statuts “Conventions”)

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

décide de supprimer l'article 18 des statuts **“Conventions”** en toutes ses dispositions.

Quarante-deuxième résolution

(Modification de l'article 19 des statuts “Conseil de Surveillance”)

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 19, comme suit :

“• Article 21 – Conseil de surveillance”

décide de modifier le paragraphe **“1° Nomination”** comme suit :

- le deuxième alinéa est modifié et est désormais rédigé comme suit :
“Ce Conseil est composé d'un nombre impair de membres, compris entre sept membres au moins et onze 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 Ordinaire.”
- le quatrième alinéa est désormais rédigé comme suit :
 - La référence **“sont nommés pour six ans”** est remplacée par **“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 quatrième 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.”

décide de modifier le paragraphe **“3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance”** en y insérant deux nouveaux alinéas à la suite du premier, rédigés comme suit :

- “La Société de Gestion recueillera l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur :*
- *tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;*
 - *conformément à la réglementation applicable, toute acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout contrat de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles ;*
 - *tout investissement dans des sociétés civiles de placement immobilier ;*
 - *tout investissement dans une société dans laquelle la Société ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement.*

L'agrément visé aux Articles 10 et 14 concernant l'entrée au capital de la Société d'un nouvel investisseur ayant la qualité de société civile de placement immobilier (SCP) ne pourra être accordé ou refusé par la Société qu'après avis du Conseil de Surveillance.”

Le reste du nouvel article 21 demeure inchangé.

Quarante-troisième résolution

(Modification de l'article 19 des statuts “Conseil de Surveillance”)

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

décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des dix-neuvième et vingtième résolutions ci-dessus, de modifier l'article 19 des statuts de la Société (ou

l'article 21 dans l'hypothèse où la précédente résolution serait adoptée) en ajoutant un sixième paragraphe rédigé de la façon suivante :

“6° Collège de Censeurs issu de la Fusion

Aux termes des opérations de fusion intervenues entre la Société et la société civile de placement immobilier GénÉ-Entreprise, l'assemblée générale de la Société procédera à la désignation d'un collège de trois censeurs (personnes physiques ou personnes morales) tous issus du Conseil de surveillance de la société civile de placement immobilier GénÉ-Entreprise.

Les censeurs sont nommés pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le collège de censeurs étudie les questions que le Conseil de surveillance soumet, pour avis, à son examen. Les censeurs assistent aux séances du Conseil de surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de surveillance dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant des jetons de présence alloué par l'assemblée générale aux membres du Conseil de surveillance. Les censeurs auront droit au remboursement de leurs frais dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de surveillance.”

décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des dix-neuvième et vingtième résolutions ci-dessus, de désigner Monsieur DUTHOIT, Monsieur LAPLASSE et SOGECAP représentée par Madame Delphine Proal en qualité de censeur pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Quarante-quatrième résolution

(Insertion d'un nouvel article 22 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 22 à la suite de l'article 21 **“Conseil de surveillance”** qui est rédigé comme suit :

“• Article 22- 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.”

Quarante-cinquième résolution

(Modification de l'article 20 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 20, comme suit :

“• Article 23 – Commissaires aux comptes”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quarante-sixième résolution

(Modification de l'article 21 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 24 – Assemblées Générales ”

décide de supprimer, au premier alinéa, les termes “article 14” et de les remplacer par “Article 16”:

décide d'insérer, au deuxième alinéa, à la suite de la référence “est directement adressée” les termes “ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté”;

décide d'insérer, à la suite du deuxième alinéa, 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 13 2°, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.”

Le reste du nouvel article 21 demeure inchangé.

Quarante-septième résolution

(Modification de l'article 22 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 22, comme suit :

“ • Article 25 – 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 le septième alinéa comme suit :

- la référence “l'article 13” est remplacée par “l'Article 16”.
- la référence “Elle statue sur les conventions relevant de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier ” est supprimée.

décide d'insérer, à la suite du neuvième alinéa, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

“Elle autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.”

décide de modifier le onzième 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. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information du Conseil de Surveillance.

Elle autorise chaque année la Société de Gestion à effectuer des opérations de promotion immobilière. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et seront soumises à l'avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21 3°. Elle approuve chaque année l'affectation des produits résultant des opérations de promotion immobilière, autre que le réinvestissement.

Elle autorise, dans le cadre d'une résolution votée chaque année, la Société de Gestion à effectuer des investissements dans des sociétés civiles de placement immobilier après consultation pour avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21 3°.”

décide de supprimer, au sein du douzième alinéa, la référence “Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier”

décide d'insérer, à la suite du treizième alinéa, un nouvel alinéa qui est rédigé 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 du nouvel article 25 demeure inchangé.

Quarante-huitième résolution

(Modification de l'article 23 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 23, comme suit :

“ • Article 26 – Assemblée Générale Extraordinaire ”

Le reste du nouvel article 26 demeure inchangé.

Quarante-neuvième résolution

(Modification de l'article 24 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 24, comme suit :

“ • Article 27 – Consultation par correspondance ”

Le reste du nouvel article 27 demeure inchangé.

Cinquantième résolution

(Modification de l'article 25 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 25, comme suit :

“ • Article 28 – 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 de supprimer la référence “76000” au deuxième tiret du troisième alinéa et de la remplacer par “760 000”.

Le reste du nouvel article 28 demeure inchangé.

Cinquante-et-unième résolution

(Modification de l'article 26 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 renommer et renuméroter l'article 26, comme suit :

“ • Article 29 – Exercice social ”

Le reste du nouvel article 29 demeure inchangé.

Cinquante-deuxième résolution

(Modification de l'article 27 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,

Texte des résolutions

décide, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 27, comme suit :

“ • Article 30 – 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 du nouvel article 30 demeure inchangé.

Cinquante-troisième résolution

(Modification de l'article 28 des statuts “Affectation et Répartition des Résultats”)

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 28, comme suit :

“ • Article 31 – Affectation et répartition des résultats ”

décide de remplacer, au quatrième alinéa, les références à “l'article 10” par “l'Article 13 4°”

Le reste du nouvel article 31 demeure inchangé.

Cinquante-quatrième résolution

(Modification de l'article 29 des statuts “Dissolution- Liquidation”)

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 31, comme suit :

“ • Article 32 – Dissolution- liquidation ”

Le reste du nouvel article 32 demeure inchangé.

Cinquante-cinquième 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, subséquemment aux nouveaux articles insérés par les résolutions précédentes, de renommer et renuméroter l'article 32, comme suit :

“ • Article 33 ”

Le reste du nouvel article 34 demeure inchangé.

Cinquante-sixième résolution

(Modifications diverses)

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

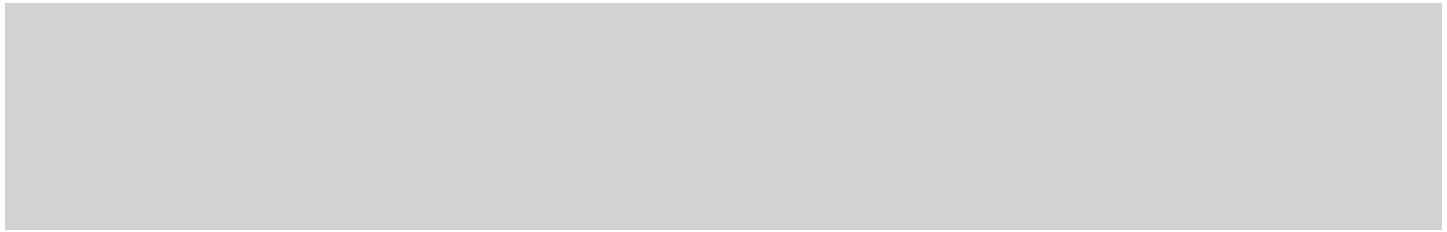
décide que toute référence à la société Génépière sous l'expression “la société” est remplacée par “la Société” au sein des article 2 à 34 des Statuts

Cinquante-septième 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. SG GÉNÉPIERRE
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

GÉNÉPIERRE

Visa AMF SCPI n° 03-30 du 13 octobre 2003
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS