



# SCPI GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

## NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

Mis à disposition du public

Mise à jour au 2 octobre 2014



DEVELOPPONS ENSEMBLE

L'ESPRIT  
D'EQUIPE  SOCIÉTÉ  
GÉNÉRALE

# AVERTISSEMENT

---

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;
  - cet investissement présente un risque de perte en capital ;
  - la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
    - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
    - du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
    - de la durée du placement.
  - en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
    - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
    - en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
    - en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.
- 

## **GÉNÉPIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris  
337 849 978 RCS PARIS

# SOMMAIRE

<b>1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS</b>	<b>6</b>	<b>2. TRANSACTIONS</b>	<b>11</b>
1.1 Rappel historique	6	<b>SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE</b>	<b>11</b>
1.2 La fusion en 1996 des SCPI Génépierre 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Etoile Pierre	6	2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres	11
1.3 La Fusion en 2014 de la SCPI GÉNÉPIERRE et de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE	6	2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente	11
1.4 L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts	7	2.2.1 Inscription des ordres	11
<b>2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI</b>	<b>7</b>	2.2.2 Modification ou annulation des ordres	12
2.1 Politique d'investissement à court et moyen terme	7	2.3 Confrontation et fixation du prix d'exécution	12
2.2 Politique d'endettement	7	2.4 Publication du prix d'exécution	12
<b>3. CAPITAL SOCIAL</b>	<b>7</b>	2.5 Mode de transmission des ordres	12
<b>4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS</b>	<b>8</b>	2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire	12
<b>CHAPITRE 1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>8</b>	2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion	12
<b>1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION</b>	<b>8</b>	2.6 Couverture des ordres	12
<b>2. MODALITÉS DE VERSEMENT</b>	<b>8</b>	2.7 Exécution des transactions et transfert de propriété	13
<b>3. PARTS SOCIALES</b>	<b>8</b>	2.8 Clause d'agrément	13
<b>4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS</b>	<b>8</b>	2.9 Blocage du marché secondaire des parts	13
<b>5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT</b>	<b>8</b>	2.9.1 Ordres de vente insatisfaits	13
<b>6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS</b>	<b>9</b>	2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre	13
<b>7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION</b>	<b>9</b>	<b>3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ</b>	<b>13</b>
7.1 Modalités de calcul du prix de souscription	9	<b>4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS</b>	<b>14</b>
7.2 Prix de souscription d'une part	9	4.1 Registre des transferts	14
<b>8. AGRÉMENT</b>	<b>9</b>	4.2 Pièces nécessaires à la SCPI	14
<b>9. RESTRICTIONS A L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"</b>	<b>10</b>	4.3 Effet des mutations	14
<b>10. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA</b>	<b>10</b>	<b>CHAPITRE 3. COMMISSIONS</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 2. MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>10</b>	<b>1. COMMISSION DE GESTION</b>	<b>14</b>
<b>1. RETRAIT DES ASSOCIÉS</b>	<b>10</b>	<b>2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>14</b>
1.1 Principe du retrait	10	<b>3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS</b>	<b>14</b>
1.2 Modalités de retrait	10	3.1 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré	14
1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait	11	3.2 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	14
1.2.2 Délai de remboursement	11	<b>4. COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>15</b>
1.3 Effet du retrait	11	<b>5. FRAIS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX</b>	<b>15</b>
1.4 Prix de retrait	11		
1.5 Publication des retraits	11		
1.6 Blocage des retraits	11		

<b>CHAPITRE 4. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI</b>	<b>15</b>	<b>6. MODALITÉS D'INFORMATION</b>	<b>19</b>
<b>1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES</b>	<b>15</b>	6.1 Rapport annuel	19
1.1 Convocations	15	6.2 Les bulletins trimestriels d'information	19
1.2 Présence et représentation	15	<b>CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION</b>	<b>19</b>
1.3 Quorum et scrutin	15	<b>1. LA SCPI</b>	<b>19</b>
1.4 Vote par correspondance	15	<b>2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE</b>	<b>20</b>
1.5 Information des associés	15	<b>3. CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>20</b>
<b>2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX</b>	<b>16</b>	3.1 Attributions	20
<b>3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES</b>	<b>16</b>	3.2 Composition - Nombre de membres	21
<b>4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ</b>	<b>16</b>	3.3 Nomination - Révocation	21
<b>5. RÉGIME FISCAL</b>	<b>16</b>	Durée des fonctions	21
5.1 Fiscalité des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé	16	<b>4. COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>21</b>
5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers	17	<b>5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION</b>	<b>21</b>
5.1.2 Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers	17	<b>6. DÉPOSITAIRE</b>	<b>21</b>
5.1.3 Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières	17	<b>7. INFORMATION</b>	<b>21</b>
5.1.4 Les plus-values sur cession d'immeubles	17		
5.1.5 Les plus-values sur cession de parts de la SCPI	18		
5.1.6 Cas particulier des moins-values	18		
5.2 Fiscalité des personnes morales résidentes de France	18		
5.2.1 Les revenus	18		
5.2.2 Les plus-values	19		
5.2.3 Information fiscale des associés	19		

# STATUTS

## TITRE 1 - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ART. 1. FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE	22
ART. 2. OBJET	22
ART. 3. DÉNOMINATION	22
ART. 4. SIÈGE SOCIAL	22
ART. 5. SIÈGE ADMINISTRATIF	22
ART. 6. DURÉE	22

## TITRE 2 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ART. 7. APPORTS ET CAPITAL SOCIAL	23
7.1. Apports	23
7.2. Capital social	23
7.2.1 Capital social effectif	23
7.2.2 Capital social minimum	23
7.2.3. Capital social maximum	23
ART. 8. VARIABILITÉ DU CAPITAL	23
ART. 9. RETRAIT DES ASSOCIÉS	23
9.1. Modalités des retraits	23
9.2. Prix de retrait	23
ART. 10. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF	23
10.1. Pouvoirs de la société de gestion	23
10.2. Minimum de souscription	24
10.3. Prix de souscription	24
10.4. Agrément	24
ART. 11. PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION	24
ART. 12. LIBÉRATION DES PARTS	24
ART. 13. PARTS SOCIALES - REPRÉSENTATION - INDIVISIBILITÉ - DROITS ET OBLIGATIONS	24
13.1. Représentation des parts sociales	24
13.2. Indivisibilité des parts sociales	25
13.3. Droits et obligations des parts sociales	25
13.4. Responsabilité des associés	25
ART. 14. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES	25
14.1. Transmission entre vifs	25
14.2. Transmission par décès	26
ART. 15. ABSENCE DE SATISFACTION DES ORDRES CESSIONS OU DE RETRAITS DE PARTS	26

## TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ART. 16. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	26
ART. 17. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ	26
ART. 18. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	27
ART. 19. DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE	27
ART 20. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	28

## TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ART. 21. CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
21.1. Nomination	29
21.2. Organisation – réunions et délibérations	29
21.3. Pouvoirs du conseil de surveillance	29
21.4. Responsabilité	30
21.5. Rémunération	30
21.6. Collège de censeurs issu de la Fusion	30
ART. 22. DÉPOSITAIRE	30
ART. 23. COMMISSAIRES AUX COMPTES	30

## TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ART. 24. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	31
24.1. Convocation	31
24.2. Organisation	31
ART. 25. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	32
ART. 26. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	32
ART. 27. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE	32
ART. 28. INFORMATION DES ASSOCIÉS	33

## TITRE 6 - INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ART. 29. EXERCICE SOCIAL	33
ART. 30. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	33
ART. 31. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	34

## TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ART. 32. DISSOLUTION – LIQUIDATION	34
------------------------------------	----

## TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

ART. 33	35
33.1. Élection de domicile	35
33.2. Pouvoirs	35
33.3. Frais	35
33.2. Contestations	35

# INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II - Modalités de sortie", sont offertes aux associés :

- le retrait des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée à la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

- la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion.
- la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

#### 1.1 Rappel historique

Dès 1978, Société Générale a offert à sa clientèle la possibilité de s'intéresser et d'investir dans l'immobilier dit d'entreprise (bureaux, commerces, activités, entrepôts) par le biais de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ce type de placement permettait ainsi l'accès pour des particuliers à un marché à rendement élevé, et ce sans souci de gestion, jusque-là réservé à des investisseurs institutionnels.

C'est ainsi qu'ont été créées successivement :

- en juillet 1978, GÉNÉPIERRE 1, SCPI au capital social de 45 734 705 € ;
- en septembre 1985, GÉNÉPIERRE 2, au capital social de 60 979 607 €.

L'objectif principal de ces deux SCPI étant de procurer un rendement élevé à leurs associés, les investissements ont été réalisés majoritairement en province.

Une troisième SCPI a été lancée en novembre 1986. Appelée initialement TOURISME INVESTISSEMENT PIERRE, elle avait pour objectif d'investir une partie de son patrimoine dans l'immobilier dit de loisirs. Le marché des loisirs ayant eu à souffrir de la crise économique, la politique d'investissement avait été modifiée et la part de l'immobilier de loisirs ramenée à un peu moins de 30% du patrimoine de cette SCPI. Parallèlement, la Société prenait le nom de GÉNÉPIERRE 3 avec un capital social de 40 551 439 €.

Société Générale proposait, en avril 1989, GÉNÉPIERRE 4. Cette SCPI disposait d'un capital de 39 789 194 €.

Enfin, le groupe Société Générale était amené, en juillet 1994, à reprendre au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS la gestion d'ETOILE PIERRE, SCPI au capital de 16 26 673 €, créée en 1987. Le patrimoine de cette société était, en totalité, implanté à Paris et en Région parisienne.

#### 1.2 La fusion en 1996 des SCPI GÉNÉPIERRE 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Etoile Pierre

Consciente que la crise de l'immobilier d'entreprise, apparue fin 1991, était profonde et durable, et que plusieurs années seraient nécessaires pour assainir le marché, la société de gestion décidait de mener une politique volontariste de concentration et de restructuration, gage à ses yeux d'une meilleure résistance aux turbulences et contraintes du marché de l'époque.

Elle proposait aux associés de fusionner les cinq SCPI concernées.

La réunion en une seule et même structure des patrimoines des cinq sociétés aboutissait à la création d'une SCPI disposant d'un patrimoine important composé de 194 immeubles pour une surface totale de 217 000 m<sup>2</sup>, dont la valeur vénale - hors droits hors frais - était estimée à fin 1995 par le cabinet immobilier EXPERTIM à 183 millions d'€.

Cette fusion, outre une meilleure répartition géographique et sectorielle des actifs immobiliers, a permis la mutualisation des risques locatifs.

Par ailleurs, grâce à de plus grandes possibilités d'arbitrage, la société de gestion disposait de moyens lui permettant de mener une politique de gestion active avec pour objectifs le rajeunissement et l'adaptation du parc immobilier aux besoins des entreprises, préservant ainsi la pérennité de l'investissement réalisé par les associés.

Cette fusion-absorption était réalisée le 28 juin 1996 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1996.

Le capital social de GÉNÉPIERRE 1 était porté de 45 734 705 € à 160 142 509 €, capital statutaire divisé en 1 050 466 parts de 152,45 € de nominal.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire décidait le changement de dénomination sociale en GÉNÉPIERRE.

#### 1.3. La Fusion en 2014 de la SCPI GÉNÉPIERRE et de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE

Dans le cadre de leurs assemblées générales extraordinaires respectives qui se sont tenues le 30 juin 2014 (pour GÉNÉ-ENTREPRISE) et le 21 juillet 2014 (pour GÉNÉPIERRE), les associés des SCPI GÉNÉPIERRE et GÉNÉ-ENTREPRISE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIERRE avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La fusion des deux SCPI a eu 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 des associés grâce à un plus grand nombre de parts.

La stratégie de la SCPI fusionnée est la suivante :

- se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, en priorité à Paris / Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ;
- et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité).

Cette fusion-absorption a été réalisée le 28 août 2014 avec effet rétroactif au 1er janvier 2014.

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la SCPI, le capital social de GÉNÉPIERRE a été porté de 160 721 298 euros à 225 362 880 euros, capital divisé en 1 472 960 parts de 153 euros de nominal.

À l'issue de la fusion avec GÉNÉ-ENTREPRISE, GÉNÉPIERRE réunit 10 532 associés et détient environ 102 actifs, représentant 230 437 m<sup>2</sup> et 403 336 500 euros (hors droits) en valeur d'expertise au 31 décembre 2013. La SCPI est investie à 58 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux mixtes, des commerces et hôtellerie. L'allocation géographique est principalement répartie entre l'Ile-de-France et la province, 48 % des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue, 51 % en province et 1 % en Allemagne.

#### 1.4. L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 2014, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont également décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

GÉNÉPIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par 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, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### 2.1 Politique d'investissement à court et moyen terme

La stratégie de la SCPI fusionnée est la suivante :

- se positionner sur des immeubles « prime », c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, en priorité à Paris / Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ;

- et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité).

### 2.2 Politique d'endettement

Afin de limiter les à-coups sur le résultat liés au décalage entre les cessions et le remploi, la SCPI peut contracter des emprunts à court terme limités à 10 % de la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre de l'exercice précédent et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ces financements permettent d'acquiescer des immeubles par anticipation des arbitrages intervenant en fin d'exercice, date à laquelle les lignes de financement peuvent donc être remboursées.

Par ailleurs, afin d'offrir à la SCPI des relais de croissance tout en bénéficiant d'un effet de levier, la SCPI peut contracter des emprunts à long terme dans une limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre de l'exercice précédent et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements font systématiquement l'objet d'une couverture.

L'assemblée générale du 30 juin 2014 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 10 % (emprunts court terme) et 20 % (emprunts long terme) de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2013. Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire. Ces limites d'endettement tiennent compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapporté au niveau de la participation de la SCPI).

## 3. CAPITAL SOCIAL

### • Capital social effectif

Le capital social effectif est fixé à la somme de 225 362 880 € divisé en 1 472 960 parts de 153 € chacune.

### • 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 €.

### • Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 300 000 000 € par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 2014. Le capital maximum fixé par la société de gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

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

### • Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF 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 ;
- le capital social de la SCPI 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 €.

#### 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

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

La responsabilité civile de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI 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.

## CHAPITRE 1

### Conditions générales de souscription des parts

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

#### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

#### 3. PARTS SOCIALES

La valeur nominale de la part de GÉNÉPIERRE est fixée à 153 €.

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

#### 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

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

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

#### 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif de la société de gestion, Amundi Immobilier, sise 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris et des distributeurs agréés par la société de gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

## 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du quatrième mois suivant la souscription.

Par exemple, une part souscrite en septembre 2014 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2015, d'un dividende égal à l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes.
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2013 et approuvées par l'assemblée générale du 30 juin 2014 sont les suivantes :

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| ■ valeur comptable         | 189 562 888 €               |
|                            | soit 180,46 € pour une part |
| ■ valeur de réalisation    | 238 063 160 €               |
|                            | soit 226,63 € pour une part |
| ■ valeur de reconstitution | 271 386 912 €               |
|                            | soit 258,35 € pour une part |

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant-dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

### 7.2 Prix de souscription d'une part

Depuis le 6 octobre 2014, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 153 €
- Prime d'émission : 113,50 €
- Prix de souscription : 266,50 €

A cette date, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de 3%.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,40% TTC du montant de chaque souscription soit 22,39 € TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 6% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) soit 15,99 € ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 2% HT soit 2,4% TTC au taux de TVA en vigueur soit 6,40 €.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour 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.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription ou (ii) que 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 droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

## 8. AGRÉMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément 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 de gestion 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 de gestion 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 SCPI.

Si la société de gestion n'a agréé 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 de gestion du refus d'agrément.

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

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Person". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaîtrait directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre

représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

# CHAPITRE 2

## Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
3. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

### 1.2.1. Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### 1.2.2. Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

### 1.3. Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

### 1.4. Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 244,11 € par part, soit :

- Prix de souscription : 266,50 €
- Commission de souscription de 8,40 % TTC : 22,39 €
- Prix de retrait : 244,11 €

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### 1.5. Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

### 1.6. Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

## 2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

### 2.1. Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

#### 2.2.1. Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit de manière chronologique dans le registre.

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée d'un mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard 10 jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

### 2.2.2. Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3.

### 2.3. Confrontation et fixation du prix d'exécution

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La société de gestion s'assure préalablement auprès de l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé le dernier jour ouvré du mois, à 10 heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est fixée à un mois.

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

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée six jours au moins avant sa date d'effet par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La société de gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 16 h la veille du jour de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5.

### 2.4. Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

### 2.5. Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone ou e-mail.

#### 2.5.1. L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

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

#### 2.5.2. L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

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

### 2.6. Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

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

### 2.7. Exécution des transactions et transfert de propriété

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

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

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

### 2.8. Clause d'agrément

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

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire doit notifier à la société de gestion sa demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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 SCPI dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre ou à compter de la réception de la demande d'agrément selon le cas.

La décision de la SCPI 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 SCPI.

Si la SCPI 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 SCPI 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.

### 2.9. Blocage du marché secondaire des parts

#### 2.9.1. Ordres de vente insatisfaits

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

#### 2.9.2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

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

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## 3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

- 1. L'acquéreur est déjà associé :** la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.
- 2. L'acquéreur n'est pas associé :** sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion conformément à l'article 14 b) des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 du Code civil, à moins que la

SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la société de gestion.

#### **4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS**

##### **4.1 Registre des transferts**

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 SCPI et aux tiers.

##### **4.2 Pièces nécessaires à la SCPI**

Pour que la cession de parts puisse être effectuée par l'intermédiaire de la société de gestion, la SCPI doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement, la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

##### **4.3. Effet des mutations**

L'objectif de la SCPI (non garanti) est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

## CHAPITRE 3

### Commissions

#### **1. COMMISSION DE GESTION**

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion percevra une commission de 7,75 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissées et des produits financiers nets (soit 9,30 % TTC).

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

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

#### **2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

La société de gestion percevra une commission de souscription de 8,40 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

La société de gestion prélèvera à cette fin les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

#### **3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS**

##### **3.1. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré**

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission de 50 € HT (soit 60 € TTC) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la société de gestion aura également droit à une somme de 50 € HT (soit 60 € TTC), par type d'opération.

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

##### **3.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire**

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire 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 de la transaction revenant au

cédant, soit 6 % TTC, pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. Le montant de cette commission est à la charge de l'acquéreur.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront également supportés par l'acquéreur.

#### **4. COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Pour la cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission de cession représentant un pourcentage hors taxes calculée sur le montant de la cession (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.

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a fixé cette commission à 0% jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

#### **5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX**

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI, 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.

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a fixé cette commission à 0% jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

## CHAPITRE 4

### Fonctionnement de la SCPI

#### **1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES**

##### **1.1 Convocations**

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

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- le commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s).

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

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

À condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

##### **1.2. Présence et représentation**

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter. Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue

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

##### **1.3. Quorum et scrutin**

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

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

##### **1.4. Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

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

##### **1.5. Information des associés**

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est

adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception ou télécommunication électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

- 4,00 % pour les 760 000 premiers €,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

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

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

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

### **2.1. Répartition des bénéfices**

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 déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

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

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

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

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations,

des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.

### **2.2. Provisions pour gros travaux**

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires. Il est donc procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations :

- soit sous la forme d'un pourcentage correspondant à 5% du loyer du patrimoine comme s'il était loué intégralement (loyer quittancé + surfaces vacantes louées à la valeur locative de marché) ;
- soit en fonction du plan pluriannuel de travaux permettant un étalement des charges dans le temps.

## **3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

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

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

## **4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ**

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## **5. RÉGIME FISCAL**

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

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. Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

### 5.1. Fiscalité<sup>(1)</sup> des personnes physiques résidant en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 15,50 %).

#### 5.1.1. Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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 de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

#### • Déficit foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. 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 la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de 10 700 € annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

#### • Micro-Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder 15 000 € au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) il ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Dufflot ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts

déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 5.1.2. Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

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

• **Produits financiers** : Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Toutefois, avant d'être imposés au barème progressif, ces produits font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

#### Cas particuliers :

(i) Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif, cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu ;

(ii) Les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires et 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24%. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la société de gestion applique le prélèvement forfaitaire.

#### • Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/1/2007

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 15,50%.

#### 5.1.3. Imposition des plus-values sur cessions de parts ou d'immeubles de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des BIC, des bénéfices agricoles, les plus-values réalisées étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

(1) Textes en vigueur au 27/05/2014.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

#### 5.1.4. Les plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux).

En cas de cession d'immeubles ou de parts, pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>(2)</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Rappel : 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 au moins cinq ans.

#### 5.1.5. Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes :

- d'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) ;
- la plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) ;

- pour la détermination du montant imposable au titre l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois) ;

- la règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

#### 5.1.6. Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### 5.1.7. Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

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

## 5.2. Fiscalité des personnes morales résidentes en France

### 5.2.1. Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens rep. BEAUGUITTE, n° 18984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

(2) En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

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

### 5.2.2. Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

### 5.2.3. Information fiscale des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

### 6.1. Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation.

### 6.2. Les bulletins trimestriels d'information

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

# CHAPITRE 5

## Administration, direction, contrôle et information

### 1. LA SCPI

Dénomination sociale :	GÉNÉPIERRE
Forme juridique :	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par 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, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.
Lieu de dépôt des statuts :	Les statuts sont déposés au siège social de la société. Immatriculation au RCS : PARIS 313 849 978 SIRET : 31384997800033 Code APE 6820B
Objet social :	<p>La SCPI a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>■ l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 ;</li> <li>■ acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;</li> <li>■ 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 SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;</li> <li>■ 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.</li> </ul> <p>La durée de la SCPI 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 SCPI en date du 21 juillet 2014. En conséquence, la durée de la SCPI expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.</p>
Exercice social :	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
Capital social effectif :	Le capital social est fixé à la somme de 225 362 880 euros divisé en 1 472 960 parts de 153 euros chacune.
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.
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 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.

## 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

Dénomination :	Amundi Immobilier
Siège social et administratif :	91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme juridique :	S.A.
Registre du Commerce et des Sociétés :	315 429 837 RCS Paris
Capital social :	15 666 374 €
Répartition du capital :	Au 31 mars 2008 : 99,99% AMUNDI Group
Agrément AMF :	n° GP-07000033 en date du 26/06/2007
Objet social :	<p>La société de gestion exerce principalement une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre, elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>à titre principal :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;</li><li>- la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;</li></ul></li><li>■ <b>à titre accessoire :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;</li><li>- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;</li><li>- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;</li><li>- la gestion pour compte de tiers de Sociétés Civiles Immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;</li><li>- dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;</li><li>- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;</li></ul></li></ul> <p>et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.</p>

Conseil d'administration :

- Direction :
  - Président : M. Fathi JERFEL
  - Directeur Général : M. Nicolas SIMON
  - Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS
- Autres administrateurs : M. Pedro Antonio ARIAS, M. Renaud CHAUMIER, AMUNDI GROUP représenté par M. Bernard DE WITT, M. Olivier TOUSSAINT

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 3.1. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après 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 SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement 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 SCPI ;
- 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 SCPI 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 à l'article 8 du Chapitre I et aux articles 2.8 et 3 du Chapitre II concernant l'entrée au capital de la SCPI d'un nouvel investisseur ayant la qualité de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la SCPI qu'après avis du conseil de surveillance.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la

SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

### 3.2. Composition - Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair, compris entre sept membres au moins et onze au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Aux termes des opérations de fusion intervenues entre la SCPI et la Société Civile de Placement Immobilier Géné-Entreprise, l'assemblée générale de la SCPI 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.

### 3.3. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois ans et sont toujours rééligibles.

Pour permettre aux associés de la SCPI de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la SCPI appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

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

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

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

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

- BPJC - Société Civile Immobilière représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE (Président) ;
- Monsieur Jean-Claude BALLEGEER ;

- SCI AVIP SCPI SÉLECTION représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT ;
- Monsieur Henri TIESSEN ;
- BPJC - Société Civile Immobilière représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE ;
- STE NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- Monsieur Guy FAUCHON ;
- Monsieur Jacques de PRUNELE ;
- SOCIÉTÉ CIVILE DE PORTEFEUILLE MINOS représentée par Monsieur Andre PERON.

Le collège des censeurs est composé de :

- Monsieur Dominique DUTHOIT ;
- Monsieur Gérard LAPLASSE ;
- SOGECAP représentée par Madame Delphine PROAL.

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire de juin 2009 a nommé pour six exercices :

- commissaire aux comptes titulaire : AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIÉS PARIS ;
- commissaire aux comptes titulaire : KPMG S.A. ;
- commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Pascal BROUARD ;
- commissaire aux comptes suppléant : AEG Finances - Audit Expertise Gestion.

Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au 31 décembre 2014.

## 5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## 6. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

## 7. INFORMATION

- Responsable de l'information : M. Nicolas KERT (Tél. 01 76 33 50 00).
- Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Nicolas SIMON, Directeur Général  
d'AMUNDI IMMOBILIER

### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°14-29 en date du 19/09/2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

# STATUTS

(mis à jour le 28 août 2014)

## TITRE 1

### Forme - Objet - Dénomination - Siège – Durée

---

#### 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, et L. 231-8 et suivants et R. 214-130 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 (tel que ce terme est défini ci-dessous).

#### ARTICLE 5 - SIÈGE ADMINISTRATIF

Le siège administratif est fixé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris, adresse du siège social et administratif de la société de gestion.

#### ARTICLE 6 - DURÉE

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.

# TITRE 2

## Apports – Capital social – Parts sociales

### 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 € par les associés fondateurs.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 21 juillet 2014 et de la décision de la société de gestion en date du 28 août 2014, le capital social de la Société a été porté à 64 641 582 €, par la création de 422 494 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 € 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 225 362 880 € divisé en 1 472 960 parts de 153€ 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 €.

##### 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 €. 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.

### 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

#### 9.1 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.

#### 9.2. 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.

### ARTICLE 10 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

#### 10.1 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.

## 10.2. Minimum de souscription

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

## 10.3. 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.

## 10.4. 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 susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 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 les droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, les 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.

## ARTICLE 12 - LIBÉRATION DES PARTS

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

Lors de chaque augmentation de capital, la société de gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci. Les parts, souscrites en numéraire, doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et de la totalité des primes d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de leur souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion. Dans le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêts au souscripteur.

Dans le cas où il serait décidé que les parts ne sont libérées que d'une fraction du nominal et au minimum du quart, à défaut de libération du solde dans le délai imparti par la société de gestion, les sommes exigibles seront passibles, de plein droit, d'un intérêt au taux de 10 % l'an à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la Société se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. A cet effet, la Société lui adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Quinze jours au moins après cette mise en demeure, la société de gestion pourra mettre en vente la ou les parts de l'associé défaillant. Le produit net de la cession reviendra à la Société, à due concurrence, et s'imputera sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant restera débiteur ou profitera de la différence.

## ARTICLE 13 - PARTS SOCIALES - REPRÉSENTATION - INDIVISIBILITÉ - DROITS ET OBLIGATIONS

### 13.1. 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.

### 13.2. Indivisibilité des parts sociales

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

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

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

### 13.3. 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.

### 13.4. 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.

## ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

### 14.1. 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.

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 d'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.

## **14.2. 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.

## **ARTICLE 15 - ABSENCE DE SATISFACTION DES ORDRES DE CESSIONS OU DE 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.

# TITRE 3

## Administration de la Société

### **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'assem-

blée 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 17 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

La société de gestion souscritra un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **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 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 auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence 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.

## **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.

## **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 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, 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.

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.

# TITRE 4

## Contrôle de la Société

### ARTICLE 21 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 21.1. 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.

#### 21.2. 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.

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.

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.

#### 21.3. 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.

La société de gestion recueillera l'avis 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.

#### 21.4. 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.

#### 21.5. 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.

#### 21.6. 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.

## 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.

## ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 225-219 du Code de commerce.

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.

Ils sont toujours rééligibles.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

Ils sont convoqués par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire.

# TITRE 5

## Assemblées Générales

### 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.

#### 24.1. 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 16 :

- 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 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.

#### 24.2. 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 émargée 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.

## **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.

## **ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

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

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

## **ARTICLE 27 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

#### **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 :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers €,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au conseil de surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours 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.

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.

## TITRE 6

### Inventaire - Affectation et Répartition des Résultats

#### **ARTICLE 29 – EXERCICE SOCIAL**

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

#### **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.

## **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°.

# TITRE 7

## Dissolution - Liquidation

### **ARTICLE 32 – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de grande instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite assemblée générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la société de gestion, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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

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

# TITRE 8

## Élection de domicile - Contestations

---

### ARTICLE 33

---

#### 33.1. Élection de domicile

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

#### 33.2. Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la société de gestion avec faculté de se substituer à tout mandataire de son choix.

#### 33.3. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la Société.

#### 33.4. Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la société de gestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au parquet de M. le Procureur de la République près le Tribunal de grande instance du siège social.

# À VOS CÔTÉS

pour en savoir plus



pour prendre rendez-vous



Document publicitaire sans valeur contractuelle.

**Internet** : Gratuit, hors coût de connexion. **3933** : Depuis l'étranger : (+33) 1 76 77 3933 – Tarif au 01/10/2014 : 0,34 euro TTC/min depuis une ligne fixe France Télécom, en France métropolitaine. Depuis un autre opérateur en France ou à l'étranger, tarification selon l'opérateur.

La note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel de la SCPI Génépière doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°14-29 du 19/09/2014. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la société de gestion.

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 29/09/2014.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-86 et suivants et R214-130 et suivants du Code monétaire et financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

La comptabilité fait l'objet d'un rapport du commissaire aux comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.

SOGÉCAP - Société Anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 1 168 305 450 EUR entièrement libéré. Entreprise régie par le Code des assurances. 086 380 730 R.C.S. Nanterre. Siège social 50 avenue du Général de Gaulle 92093 Paris La Défense Cedex - Service Relations Clients - 42 boulevard Alexandre Martin 45057 Orléans Cedex 1.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique et des "U.S. Person", telle que cette expression est définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans la note d'information de la SCPI Génépière.



Banque & Assurances

Société Générale, DCM/CCM - Tour Granite - 75886 PARIS Cedex 18, S.A. au capital de 1 006 489 617,50 EUR - 552 120 222 RCS PARIS, Siège Social 29, bd Haussmann, 75009 Paris  
Rédigé par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 15 666 374 €.  
Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Sources : IEIF - Amundi Immobilier. Dialogues - Crédit photo : Christophe Audebert - Réf. : 144166 - Octobre 2014.



Avec Ecofolio  
tous les papiers  
se recyclent.

Société Générale, membre fondateur d'Ecofolio, participe au recyclage du papier et a conçu ce document dans le souci d'une incidence minimale sur l'environnement.