

SOMMAIRE

Chiffres significatifs.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
Évolution du capital et marché des parts.....	4
Investissements.....	5
Arbitrages.....	6
Composition du patrimoine.....	6
Gestion locative et immobilière.....	7
Résultats financiers.....	8
Valeurs de la Société.....	11
Fiscalité.....	11
Modifications statutaires.....	12
Perspectives.....	13
État du patrimoine.....	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	15
Compte de résultat de l'exercice.....	16
Actif immobilier.....	18
Annexe aux comptes annuels.....	22
Rapport du Conseil de Surveillance.....	25
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes.....	26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	28
Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2014.....	29
Assemblée Générale Extraordinaire du 22 mai 2014.....	31

Chiffres significatifs (en euro)

COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	2 881 161
dont loyers	1 919 467
Charges	1 378 287
Résultat	1 502 874

BILAN AU 31/12/2013

Capital social	8 811 610
Total des capitaux propres	16 864 367
Immobilisations locatives	18 465 871
Total du bilan	20 639 627

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 502 874	54,47
Dividende distribué	1 448 602	52,50

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,83 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 ^{er} janvier) ²	5,79 %
TRI ² sur 10 ans	10,73 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	22 234 000	769,34
Valeur comptable	16 864 367	583,54
Valeur de réalisation	21 190 620	733,24
Valeur de reconstitution	24 735 764	855,91

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

² Source : Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

Comme en 2012, la pierre papier confirme son statut de valeur refuge. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont collecté près de 2,32 milliards d'euros avec un rendement moyen en 2013 de 5,13 %. Au titre de l'exercice écoulé, le taux moyen de rendement de votre SCPI s'est établi à 5,83 %.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a poursuivi son développement en réalisant trois investissements pour un montant de 2,45 millions d'euros et a procédé à un arbitrage pour 0,53 million d'euros permettant ainsi de poursuivre la mutualisation du patrimoine et de céder les actifs devenus obsolètes.

Nous examinerons successivement :

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

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

2 515 parts nouvelles ont été souscrites en janvier 2013 et sont venues solder l'augmentation de capital ouverte le 5 décembre 2012. Le capital social a été porté de 8 044 786,50 € à 8 811 610 € et représente 28 900 parts d'une valeur nominale de 304,90 €, réparti entre 799 associés.

Marché secondaire

Au cours de l'année 2013, 184 parts ont été enregistrées à la vente, dont 112 proviennent du règlement de 3 successions, soit près de 60 %.

Ces parts se sont ajoutées aux 49 qui restaient disponibles à la vente au 31.12.2012. L'ensemble de ces parts, soit 233, a trouvé contrepartie.

Sur l'année écoulée, seuls huit prix d'exécution ont pu être établis. Le prix moyen acquéreur d'une part ressort à 900,84 €.

Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
31/01/2013	27	49	27	906,00 €	820,80 €	22
28/02/2013	41	22	22	910,00 €	824,42 €	0
29/03/2013	49	0	0	non établi	non établi	0
30/04/2013	6	0	0	non établi	non établi	0
31/05/2013	63	66	63	910,00 €	824,42 €	3
28/06/2013	0	3	0	non établi	non établi	3
31/07/2013	28	73	28	908,00 €	822,61 €	45
30/08/2013	10	48	10	908,00 €	822,61 €	38
30/09/2013	32	68	32	908,00 €	822,61 €	36
31/10/2013	32	51	32	908,00 €	822,61 €	19
29/11/2013	21	19	19	926,00 €	838,92 €	0
31/12/2013	2	0	0	non établi	non établi	0

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2009	7 472 489,20 €	-	24 508	687	-	775 €
2010	7 472 489,20 €	-	24 508	691	-	893 €
2011	7 472 489,20 €	-	24 508	679	-	931 €
2012	8 044 786,50 €	1 689 300 €	26 385	690	161 628 €	906 €
2013	8 811 610,00 €	2 263 500 €	28 900	799	154 588 €	926 €

Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2009	116	0,47 %	0	4,50 % HT
2010	124	0,51 %	0	4,50 % HT
2011	75	0,31 %	0	4,50 % HT
2012	200	0,82 %	49	4,50 % HT
2013	233	0,88 %	0	4,50 % HT

Investissements

Au cours de l'exercice, la SCPI IMMAUVERGNE a acquis les biens suivants :

- 1 local commercial neuf d'une surface 294 m² - Esplanade de France à SAINT ETIENNE.
Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EIRAM au prix de 738 296 €, soit 369 148 €/SCPI.
- 444 m² de bureaux neufs - Esplanade de France à SAINT ETIENNE.
Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EIRAM au prix de 1 202 580 €, soit 601 290 €/SCPI.
- 1 local commercial et bureaux d'une surface totale de 1 112 m² - 103 avenue Maréchal de Saxe à LYON.
Acquisition en indivision 50/50 avec la SCPI EIRAM au prix de 2 950 000 € HT, soit 1 475 000 € HT par SCPI.

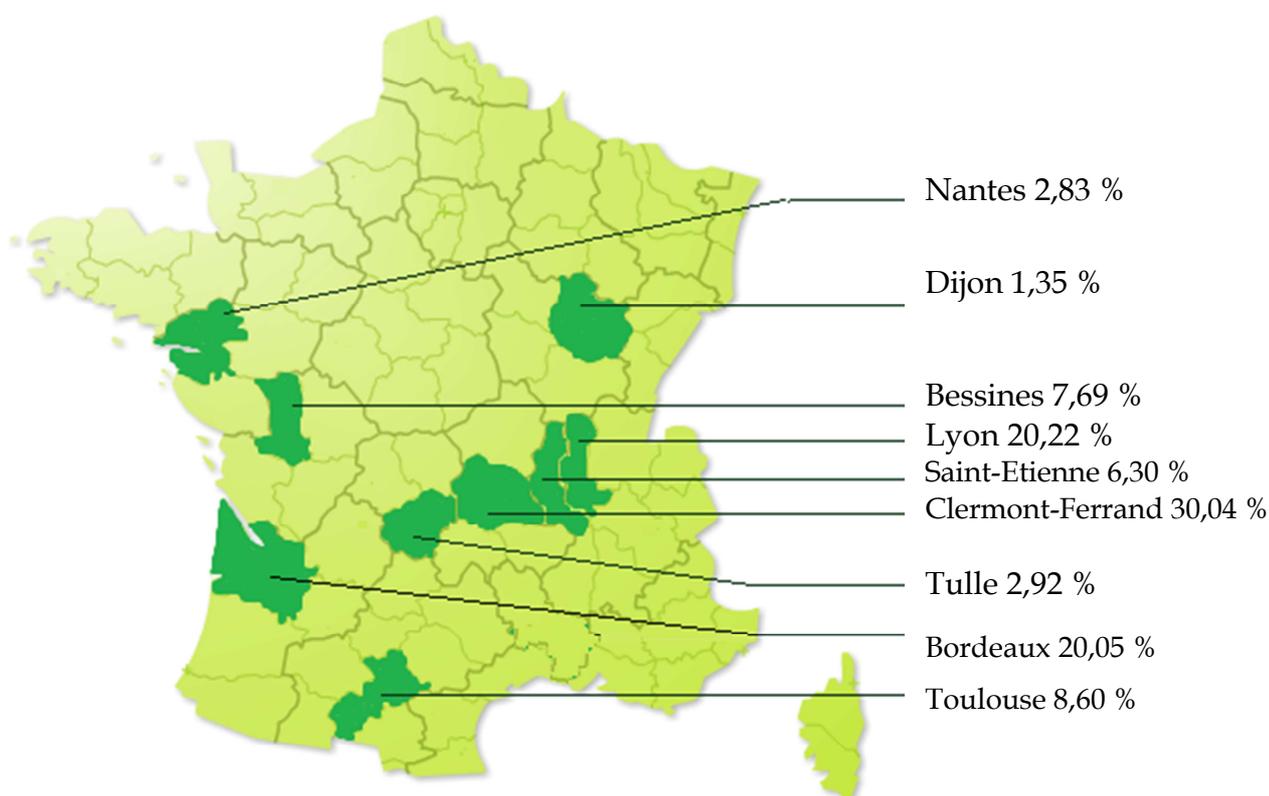
Arbitrages

Au cours de l'exercice, IMMAUVERGNE a réalisé un arbitrage. Ce dernier a porté sur la vente d'une surface de bureaux de 604 m² sis Rue Robert Mallet Stevens à NÎMES au prix de 535 000 €. A cette cession, il convient d'ajouter l'expropriation d'une parcelle de 161 m² sis Rue Georges Besse à CLERMONT FERRAND intervenue dans le cadre de l'élargissement de l'autoroute A71/A75.

Ces cessions ont dégagé une moins value de 58 560 €.

Composition du patrimoine

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



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

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	65,98 %	31,32 %	2,70 %	100 %
Total	65,98 %	31,32 %	2,70 %	100 %

Composition du patrimoine (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	11 444	4 304	1 000	16 748
Total	11 444	4 304	1 000	16 748

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de la SCPI IMMAUVERGNE comprenait 82 unités locatives. Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

Les 8 locataires les plus importants (Loyer > 50 000 € HT HC/an) sont les suivants :

Locataires	Nombre d'unités locatives	% des loyers/Total des loyers
Conseil Régional d'Auvergne	3	9,57 %
CETAB	1	4,72 %
Cabinet Constantin	2	4,37 %
Groupe VETIR	1	3,60 %
Crédit Agricole	1	3,56 %
STILL SAXBY	1	3,31 %
AKTEA	1	2,69 %
Communauté Urbaine de Lyon	1	2,59 %
Total	11	34,41 %

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier³ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 91,43 % et 94,53 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2013 ressort à 93,23 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 8 relocations et 9 résiliations de baux :

- Immeuble Le Becquerel – MERIGNAC :
 - 144 m² ont été libérés par la société DIGETECA et reloués par la société CONSTANTIN
 - 84 m² ont été libérés par la société DIGETECA et reloués par la société ALTITEC
 - 212 m² ont été libérés par la Caisse d'Epargne et reloués par la société ECAM
 - 75 m² ont été libérés par la Caisse d'Epargne
 - 49 m² ont été loués par la société TONNELLERIE VICARD
- 60 avenue de l'Union Soviétique – CLERMONT FERRAND : 138 m² ont été libérés par l'ARS
- 94 rue Servient – LYON : 85 m² ont été libérés par l'Ambassade d'Espagne et reloués par l'Etude ROMY GONIN
- 16 avenue de l'Europe – RAMONVILLE : 186 m² ont été libérés par la société SCE
- Beaulieu 3 – CHAMALIERES : 306 m² ont été libérés par GMF dont 240 m² ont été reloués par la société PERFECT MEMORY
- Les Portes du Lac – BORDEAUX : 603 m² ont été libérés par ORANGE et reloués par la société CETAB.

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

- Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges. Les provisions constituées à ce titre en 2013 s'élèvent à 48 600 € et les reprises sur provisions à 16 795 €. Au cours de l'exercice, aucune créance n'a été passée en perte sur créances irrécouvrables.

Gestion immobilière

- Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans. En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 100 100 €.

Ils concernent principalement :

- Immeuble le Becquerel – MERIGNAC : climatisation pour 57 165 €
- Immeuble Héliopolis – MERIGNAC : rénovation des locaux pour 37 970 €

- Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 6 % des loyers encaissés est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/12	:	463 443 €
+ Dotation exercice 2013	:	+ 112 676 €
- Reprise exercice 2013	:	- 17 995 €
= Solde de la provision au 31/12/13	:	558 124 €

Les principaux travaux effectués en 2013 ont concerné :

- Immeuble La Villardière – Rue Paul Bert – LYON : ravalement pour 9 204 €
- Rue Servient – LYON : réfection de locaux pour 5 166 €

- Travaux d'entretien et de réparation

En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 2 922 € contre 5 184 € en 2012.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2013 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 502 874 €, soit 54,47 € par part contre 1 305 577 €, soit 53,27 € par part en 2012. Cette amélioration est due d'une part à la forte augmentation des produits financiers et des produits exceptionnels (dégrèvements obtenus sur les taxes foncières) et d'autre part, au fait que les parts nouvelles créées sur l'augmentation de capital n'ont pas été rentabilisées sur l'exercice entier.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été maintenu à 52,50 € par part, et il vous est proposé d'affecter le solde, soit 1,97 € par part en report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 13,76 € par part (représentant environ un trimestre de revenus) lui permettant d'amortir une éventuelle baisse de ses résultats dans un contexte économique qui demeure tendu.

Le taux de rendement moyen

2013 s'établit ainsi à :

- 5,83 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ en 2013 de 900,84 €
- 5,79 % pour une part acquise fin 2012 à 906 €

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

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

	2013	% du TOTAL des REVENUS	2012	% du TOTAL des REVENUS	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	70,29	96,21%	71,62	98,99%	68,38	96,40%	70,86	97,48%	72,49	99,71%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,75	2,39%	0,41	0,57%	0,31	0,43%	0,18	0,25%	0,15	0,21%
Produits divers	1,02	1,40%	0,32	0,44%	2,25	3,17%	1,65	2,27%	0,06	0,08%
TOTAL PRODUITS	73,06	100,00%	72,35	100,00%	70,93	100,00%	72,69	100,00%	72,71	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,44	7,45%	5,72	7,90%	5,51	7,77%	5,75	7,90%	5,74	7,90%
Autres frais de gestion	1,99	2,72%	2,73	3,77%	3,74	5,27%	4,22	5,80%	2,09	2,87%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,76	1,04%	1,33	1,84%	12,26	17,29%	3,34	4,60%	2,10	2,89%
Charges locatives non récupérées	4,35	5,96%	4,50	6,21%	3,66	5,16%	3,91	5,38%	2,07	2,85%
Sous total										
Charges externes	12,55	17,17%	14,27	19,72%	25,17	35,49%	17,21	23,68%	12,00	16,51%
Charges financières	1,47	2,01%	1,46	2,02%	0,70	0,99%				
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres							0,81	1,11%	0,85	1,18%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	3,43	4,70%	3,19	4,40%	-7,31	-10,31%	2,40	3,30%	3,64	5,01%
- autres	1,15	1,58%	0,16	0,22%	-1,11	-1,57%	-2,01	-2,76%	0,43	0,59%
Sous total										
charges internes	6,05	8,28%	4,81	6,65%	-7,72	-10,88%	1,20	1,65%	4,93	6,78%
TOTAL CHARGES	18,60	25,45%	19,08	26,37%	17,45	24,60%	18,42	25,34	16,93	23,29%
RESULTAT COURANT	54,47	74,55%	53,27	73,63%	53,48	75,40%	54,27	74,66%	55,77	76,71%
Variations report à nouveau et autres réserves	1,97	2,69%	0,77	1,07%	0,98	1,38%	1,77	2,44%	3,27	4,50%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	52,50	71,85%	52,50	72,56%	52,50	74,01%	52,50	72,22%	52,50	72,21%
Revenus distribués après prélèvement	51,89	71,02%	52,38	72,40%	52,42	73,90%	52,45	72,15%	52,46	72,15%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Évolution de la rentabilité des parts

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividende distribué	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	900 €	900 €	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	906 €	931 €	893 €	775 €	729 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	900,84 €	899,90 €	893,59 €	834,22 €	773,64 €
Variation du prix acquéreur moyen	+0,10 %	+0,71 %	+7,11 %	+7,83 %	+3,25 %
Rentabilité sur dividende distribué	5,83 %	5,83 %	-	-	-
- sur prix de souscription	5,83 %	5,83 %	5,88 %	6,29 %	6,78 %
- sur prix acquéreur moyen					

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	15 801 871 €	2 263 500 €	18 065 371 €
+ cession d'immeubles	3 325 233 €	552 950 €	3 878 183 €
+ divers	-	-	-
- commission de souscription	- 1 122 634 €	- 216 567 €	- 1 339 201 €
- achat d'immeubles	- 18 204 638 €	- 2 445 588 €	- 20 650 226 €
- frais d'acquisition	- 821 247 €	- 157 000 €	- 978 247 €
- divers (aménagement)	-1 070 865 €	- 100 100 €	- 1 170 965 €
- divers (fonds de remboursement)	- 76 131 €	-	- 76 131 €
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 49 928 €	-	- 49 928 €
= somme restant à investir**	-2 218 339 €	- 102 805 €	-2 321 144 €

*depuis l'origine de la société

**somme prélevée sur la trésorerie

Valeurs de la Société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société EXPERTISES GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable : 16 864 367 €, soit 583,54 €/part
- valeur de réalisation : 21 190 620 €, soit 733,24 €/part
- valeur de reconstitution : 24 735 764 €, soit 855,91 €/part

Fiscalité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réflexion

Interpelés par quelques associés sur le sujet d'une éventuelle fusion de nos SCPI, la Société de Gestion a travaillé sur ce thème avec les membres de votre Conseil de Surveillance. Ce projet était envisagé avec les SCPI IMMO PLACEMENT, EIRAM et DAUPHI PIERRE, toutes 3 gérées par le Groupe VOISIN, ceci dans la perspective de la constitution d'une SCPI des régions, restant

néanmoins à taille humaine. Il permettait ainsi, à travers une nouvelle répartition géographique et un nouvel équilibre des actifs (bureaux, commerces...) de remutualiser le risque locatif. Après débat, une majorité des membres du Conseil de Surveillance n'étant pas favorable à ce projet, la Société de Gestion n'a pas souhaité poursuivre contre son avis.

Modifications statutaires

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

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

Principales modifications liées à la Directive « AIFM »

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

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

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

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

Principales modifications introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la mise à jour des statuts induite par la

Directive AIFM, l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, par les nouvelles dispositions du Règlement Générale de l'AMF et la mise en conformité avec la législation.

Perspectives

Dans un contexte économique demeurant difficile, des congés reçus du Conseil Régional d'Auvergne et de la Communauté Urbaine de Lyon et de la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction, votre Société de Gestion demeure prudente sur l'exercice 2014. Elle mettra tout en

œuvre pour maintenir un taux d'occupation satisfaisant en relouant les locaux dans les meilleurs délais et en arbitrants les locaux devenus obsolètes.

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

La Société de Gestion,

VOISIN S.A.

État du patrimoine *(en euro)*

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+18 465 871	+22 234 000	+16 515 643	+20 540 000
Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-558 124		-463 443	
Entretien et réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+17 907 747	+22 234 000	+16 052 200	+20 540 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+7 246	+7 246	+8 261	+8 261
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+86 166	+86 166	+33 192	+33 192
Autres créances	+220 987	+220 987	+275 053	+275 053
Provisions pour dépréciation des créances	-43 020	-43 020	-11 215	-11 215
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+556 733	+556 733		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 344 820	+1 344 820	+2 414 315	+2 414 315
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-2 443 173	-2 443 173	-3 243 703	-3 243 703
Dettes d'exploitation	-99 288	-99 288	-123 639	-123 639
Dettes diverses	-674 674	-674 674	-430 801	-430 801
TOTAL 2	-1 044 203	-1 044 203	-1 078 537	-1 078 537
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+823	+823		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+823	+823		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+16 864 367		+14 973 663	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+21 190 620		+19 461 463

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

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+7 472 489		+1 339 121	+8 811 610
Capital en cours de souscription	+572 297		-572 297	0
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+5 628 768		+2 613 679	+8 242 447
Primes d'émission en cours de souscription	+1 117 003		-1 117 003	0
Prélèvement sur prime d'émission	-579 022		-368 508	-947 530
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	+76 131			+76 131
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+342 738		-58 560	+284 178
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+324 352	+18 907		+343 259
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+1 305 577	-1 305 577	+1 502 874	+1 502 874
Acomptes sur distribution	-1 286 670	+1 286 670	-1 448 602	-1 448 602
TOTAL GÉNÉRAL	+14 973 663	0	+1 890 704	+16 864 367

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

Charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	659 811		612 330	
Charges ayant leur contrepartie en produits		518 061		469 545
Charges d'entretien du patrimoine locatif		2 922		5 184
Grosses réparations		17 995		27 418
Autres charges immobilières		120 833		110 183
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	677 508		631 692	
Diverses charges d'exploitation		204 644		206 896
Commission de souscription		154 588		161 628
Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives ⁵		157 000		135 530
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		48 600		22 152
Provisions pour grosses réparations		112 676		105 486
Provisions pour entretien et réparations		0		0
Autres charges		0		0
CHARGES FINANCIÈRES	40 504		35 862	
Charges financières		40 504		35 862
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	464			
Charges exceptionnelles		464		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 378 287		1 279 884	
Solde créditeur = bénéfice	1 502 874		1 305 577	
TOTAL GENERAL	2 881 161		2 585 461	

⁵ Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI.

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

Produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	2 457 631		2 224 768	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		1 919 467		1 755 223
Charges facturées		518 061		469 545
Produits annexes		20 103		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	357 597		349 430	
Amortissements prélevés sur prime d'émission		157 000		135 530
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		16 795		18 172
- pour grosses réparations		17 995		27 418
Transfert de charges d'exploitation		155 276		161 628
Autres produits		10 531		6 682
PRODUITS FINANCIERS	48 262		10 137	
Produits financiers		48 262		10 137
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	17 672		1 126	
Produits exceptionnels		17 672		1 126
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 881 161		2 585 461	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 881 161		2 585 461	

Actif immobilier *(en euro)*

CLERMONT FERRAND et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1976	Centre Commercial Plein Sud – Aubière	Local commercial : 64 m ²	60 526,46	10 050,05	70 576,51	MINIT FRANCE
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Local commercial : 165 m ²	107 963,57	1 895,81	109 859,38	Caisse d'Epargne Auvergne
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Locaux commerciaux : 120 m ²	80 632,24	1 970,43	82 602,67	SARL TOMLEA (bijoutier) HELIOS (coiffeur)
1977	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local commercial : 181 m ²	111 562,19	2 515,41	114 077,60	Mairie de Chamalières
1982	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local commercial : 159 m ²	65 248,18	1 793,57	67 041,75	Locaux vacants
1983	8, Rue du 11 Novembre	Local commercial : 122 m ²	68 602,06	13 663,24	82 265,30	Alain Manoukian
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 438 m ²	429 192,03	8 423,79	437 615,82	Conseil Régional Auvergne
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 828 m ²	918 990,31	14 163,62	933 153,93	Conseil Régional Auvergne CAGI (parking)
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 240 m ²	219 069,24	4 656,75	223 725,99	PERFECT MEMORY
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 65 m ²	62 504,10	1 607,80	64 111,90	Locaux vacants
1996	Zone Industrielle Ladoux – Cebazat	Bureaux : 735 m ²	293 672,15	56 678,84	350 350,99	MFP MICHELIN
1997	Le Brezet – 48 Rue Georges Besse – Clermont Ferrand	Local d'activités : 1 000 m ²	513 463,91	10 233,66	523 697,57	STILL SAXBY
1997	43, Avenue de l'Union Soviétique Clermont Ferrand	Local commercial : 52 m ²	68 602,06	19 356,43	87 958,49	Caisse d'Epargne Auvergne
2002	La Pardieu – 13 Rue Louis Rosier – Clermont Ferrand	Bureaux : 817 m ²	667 404,07	36 332,73	703 736,80	AYDAL FACILITIES IP SANTE EIS FRANCE AIR SITTI
2002	Cyberpark – ZAC des Sauzes – Aubière	Bureaux : 570 m ²	585 000,00	11 500,00	596 500,00	CREDIT AGRICOLE

LYON et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1987	Le Mercure – 94, Rue Servient Lyon	Bureaux : 301 m ²	333 496,27	60 597,54	394 093,81	ROMY GONIN MC Manager
1988	16, Quai Jean Moulin – Lyon	Local commercial : 319 m ²	161 489,24	32 776,54	194 265,78	Alsace Croisières
1989	87, Cours Lafayette - Lyon	Local commercial : 79 m ²	147 117,15	2 670,30	149 787,45	PROMAN
1989	86-90 Rue Paul Bert Lyon	Bureaux : 471 m ²	640 048,43	13 324,71	653 373,14	Communauté Urbaine de Lyon NAVTEQ
1990	Parc du Garet Villefranche	Local commercial : 600 m ²	396 367,44		396 367,44	GEMO (Groupe VETIR)
1991	69 Bd des Canuts Lyon	Bureaux : 119 m ²	181 751,65	4 608,42	186 360,07	CIL 2000
2013	Avenue du Maréchal de Saxe Lyon	Local commercial : 158 m ² Bureaux : 954 m ²	1 475 000,00	136 500,00	1 611 500	Crédit Coopératif de France EIL YRAMIS

SAINT ETIENNE

1990	55, Cours Fauriel	Local commercial : 145 m ²	159 919,02		159 919,02	SELECT TT (agence travail temporaire)
1992	46, Rue de la Télématique	Bureaux : 160 m ²	206 448,86	3 179,44	209 628,30	ITGA
2013	Esplanade de France	Commerce : 147 m ²	369 298,00	7 855,26	377 153,26	AG2R
2013	Esplanade de France	Bureaux : 222 m ²	601 290,00	12 794,64	614 084,64	AG2R

Agglomération toulousaine

1990	Innopolis – ZAC de la grande Borde -Labège	Bureaux : 593 m ²	664 347,76	11 004,20	675 351,96	VALIDAPRO PRAGMA Locaux vacants
1991	Octopussy – 16, av. de l'Europe – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 715 m ²	606 928,97		606 928,97	FAFSEA SDIS 31 Locaux vacants
2001	Europarc M26 – Parc du Canal – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 741 m ²	606 167,18	38 909,43	645 076,61	Microsoft France AFITEX IMPRESSION SA Locaux vacants

Agglomération bordelaise

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
2004	Le Becquerel – 12, avenue Henri Becquerel – Mérignac	Bureaux : 853 m ²	999 238,00	70 711,55	1 069 949,55	SATOB CONSTRUCTION COMMERCIAL BEST JOB ECAM TONNELLERIE VICARD Locaux vacants
2004	Le Tasta – Bd des expositions – Bruges	Bureaux : 738 m ²	1 108 002,20	21 700,00	1 129 702,20	ALYOTECH AKTEA
2004	Heliopolis – Avenue de Magudas Mérignac	Bureaux : 1 134 m ²	943 602,00	56 600,00	1 000 202,00	AIRELEC Mr CONSTANTIN Bureau Véritas ALTITEC
2011	ZAC Ravésies – Bordeaux	Bureaux : 572 m ²	1 335 000,00	38 730,42	1 373 730,42	CETAB

Agglomération dijonnaise

1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 275 m ²	77 554,44	1 577,09	79 131,53	FAITES LA FETE
1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 225 m ²	67 077,57	8 947,41	76 024,98	SPOT CONSEIL

Agglomération nantaise

1992	Parc d'activité de Maison Neuve – Sainte Luce sur Loire	Bureaux : 773 m ²	866 294,49	13 022,23	879 316,72	NETMAKERS RENOUARD IFPI KREEMA Locaux vacants
------	--	------------------------------	------------	-----------	------------	---

Autres Agglomérations

2013	Avenue de Ventadour - Tulle	Locaux commerciaux: 484 m ²	577 000,00	32 938,50	609 938,50	MACIF LA PATATERIE
2013	FORUM SUD – Avenue de la Rochelle – Bessines	Locaux commerciaux : 970 m ²	1 690 000,00	100 845,11	1 790 845,11	4 locataires 1 local vacant
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :			18 465 871,23	864 134,92	19 330 006,15	

Récapitulatif des placements immobiliers *(en euro)*

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

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)
Bureaux	13 743 449	14 669 594	12 157 656	13 465 000
Commerces	4 208 958	6 964 406	3 839 660	6 505 000
Locaux d'activités	513 464	600 000	518 327	570 000
TOTAL	18 465 871	22 234 000	16 515 643	20 540 000

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 18 465 871 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (17 559 914 €) et les aménagements / agencements (905 957 €)

■ Immobilisations financières : 7 246 €

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics.

■ Créances locataires : 86 166 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 15 803 €
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 70 363 €, provisionnés à hauteur de 43 020 €

♦♦♦♦

■ Dettes financières : 2 443 173 €

- Dettes bancaires : 2 100 000 €
- Dépôts de garantie : 343 173 €

■ Dettes d'exploitation : 99 288 €

- Fournisseurs : 19 474 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 79 814 €

■ Autres créances : 165 834 €

Ce compte comprend les acomptes payés aux syndics et les provisions versées par les locataires.

■ Autres débiteurs : 6 826 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : 1 901 553 €

-Disponibilités : 1 344 820 €
-Placement : 556 733 €

■ Dettes diverses : 674 674 €

- Dettes fiscales (TVA) : 28 797 €
- Dividendes bloqués : 364 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2013 : 446 525 €
- Autres dettes et charges à payer : 198 988 €

■ État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	15 695 938	2 445 588	581 613	17 559 913
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	819 706	100 100	13 848	905 958
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	8 261		1 015	7 246
	16 523 905	2 545 688	596 476	18 473 117

■ État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Constructions				
Créances				
Créances douteuses	11 215	48 600	16 795	43 020
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	463 443	112 676	17 995	558 124
Pour entretien et réparations				
	474 658	161 276	34 790	601 144

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : **+766 824 €**

■ Prime d'émission :

Sur les souscriptions : **1 496 676 €**

Prélèvement sur la prime d'émission : **-368 508 €**

■ Fonds de remboursement :

Aucun mouvement n'a été opéré au cours de l'exercice.

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

Ce poste a diminué de 58 560 € en raison de la moins value dégagée par les cessions réalisées au cours de l'exercice.

■ Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 18 907 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2012.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013 : **1 502 874 €**

Distribution des 3 premiers acomptes : **1 002 077 €**

4^{ème} et dernier acompte versé en 2014 : **446 525 €**

= Solde du résultat mis en report à nouveau : **54 272 €**

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

■ Produits de l'activité immobilière

- Loyers : **1 919 467 €**
- Charges et taxes refacturées : **518 061 €**
- Produits des activités annexes : **20 103 €**

■ Autres produits d'exploitation

- Amortissements prélevés sur prime d'émission : **157 000 €**
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : **10 531 €**
- Transfert de charges d'exploitation : **155 276 €**

■ Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : **30 330 €**
- Intérêts sur appel de fonds de l'acquisition en VEFA de SAINT ETIENNE : **17 931 €**

■ Produits exceptionnels : **17 672 €**

Charges

■ Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : **518 061 €**
 - dont charges locatives récupérables : 319 400 €
 - dont impôts et taxes récupérables : 198 661 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables : **2 922 €**
- Gros travaux et réparations : **17 995 €**
- Autres charges immobilières : **120 833 €**
 - dont charges locatives non récupérables : 48 168 €
 - dont impôts et taxes non récupérables : 72 665 €

■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : **150 235 €**
- Commission de souscription : **154 588 €**
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : **11 197 €**
- Honoraires d'expertise annuelle : **7 106 €**

- Honoraires de relocation : **11 225 €**

- Honoraires divers : **13 806 €**

- Frais d'actes et de contentieux : **5 425 €**

- Frais de déplacement : **1 338 €**

- Frais divers : **4 312 €**

- Dotation aux amortissements d'exploitation (amortissement des frais d'acquisition) : **157 000 €**

- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de **48 600 €** à comparer aux reprises pour 17 995 €.

- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de **112 676 €** à comparer aux reprises pour 17 995 €.

■ Charges financières

- Intérêts d'emprunt : **40 504 €**

■ Charges exceptionnelles : **464 €**

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMAUVERGNE, qui s'est clôturé le 31 décembre 2013.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises, le 23 mai 2013, le 20 novembre 2013, et le 12 mars 2014 afin d'examiner la situation, la gestion, et les comptes de l'exercice 2013.

Les membres du Conseil de Surveillance ont procédé par ailleurs à de nombreuses consultations et concertations par courrier électronique.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion, GROUPE VOISIN SA, vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2013 et les perspectives 2014.

COMPTE 2013

Les comptes de la SCPI IMMAUVERGNE qui vous sont présentés pour cet exercice 2013 ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance, qui les approuve sans réserve.

De ces comptes, il faut retenir :

- un total des produits de 2 881 161 € contre 2 585 461 € en 2012,
- un total des charges de 1 378 287 € contre 1 279 884 € en 2012.

L'augmentation des produits est liée à l'encassement des loyers des nouveaux investissements, et à l'accroissement des produits financiers sur les capitaux disponibles.

Le résultat de l'exercice ressort à 1 502 874 €, pour un résultat de 2012 s'élevant à 1 305 577 €.

Ces résultats sont obtenus avec un taux d'occupation moyen en loyer sur l'année de 93,23 % contre 92,45 % en 2012.

MAINTIEN DU DIVIDENDE

Le revenu distribué en 2013 a été de 52,50 €, identique à 2012.

Pour 2014, une étude prospective de la Société de Gestion prenant en compte :

- l'évolution prévisionnelle de la situation locative du patrimoine de la SCPI,
- la baisse de l'indice de révision des loyers (I.C.C.) qui a enregistré une diminution sur un an de 1,74 % au 2e trimestre 2013 et de 2,18 % au 3e trimestre 2013, permet d'envisager une distribution identique grâce à un prélèvement sur le report à nouveau.

PROJET DE FUSION

Au cours de l'année 2013, la Société de Gestion nous a proposé d'adhérer à un projet de fusion avec les SCPI DAUPHI PIERRE, EIRAM, et IMMOPLACEMENT, également gérées par VOISIN SA.

Ce projet de fusion a été rejeté par votre Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 20 novembre 2013.

MODIFICATION DES STATUTS

Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la mise à jour des statuts suite à l'Ordonnance 2013-676 et à l'Arrêté du 11 décembre 2013.

Votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à cette modification des statuts telle qu'elle vous est présentée.

Nous vous encourageons à approuver toutes les résolutions telles qu'elles vous sont présentées par la société de gestion.

Jean-Paul BELIN

Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Voisin SA. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 20 mai 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2- Justification des appréciations

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

La première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

Evaluation du patrimoine

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale. La SCPI procède actuellement à des arbitrages et ne communique pas en annexe les évaluations individuelles données par l'expert pour des raisons de confidentialité.

Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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

3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Clermont-Ferrand, le 11 avril 2014
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
Isabelle Leprince
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

1- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

2- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la manière suivante par l'article 19 des statuts :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes du montant des augmentations de capital, primes d'émissions incluses.
- Pour les transferts de parts effectués à titre gratuit, il est perçu une somme forfaitaire de 30 € toutes taxes comprises par dossier.
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de 4,5 % hors taxes est perçue sur la somme revenant au cédant.
- Pour l'administration de la Société, la Société de Gestion perçoit une rémunération égale à 8 %, hors taxes, sur les produits locatifs hors taxes encaissés.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges s'élèvent à 150 235 € au titre de l'administration de la société. Les honoraires de souscription, prélevés sur la prime d'émission s'élèvent, quant à eux, à 154 588 €.

Clermont-Ferrand, le 11 avril 2014
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
Isabelle Leprince
Associée

Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2014

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : Approbation des comptes

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

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

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

Troisième résolution : Conventions spéciales

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

Quatrième résolution : Affectation des résultats

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

à	1 502 874,33 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent.....	<u>343 258,96 €</u>
TOTAL.....	1 846 133,29 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	1 448 602,05 €
. report à nouveau	<u>397 531,24 €</u>
TOTAL.....	1 846 133,29 €

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 5 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 5 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
 - Mme BAVEREL Nicole
 - M. CHARMET Jean
 - M. DEVALS Gilles
 - M. DUTOUR Claude
 - SC LECLERC DANGE, représentée par M. LECLERC Patrice
- associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)
 - SARL ALCYON, représentée par Mme FERON Marielle

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

Sixième résolution : Arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2013.

Septième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société EXPERTISES GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net16 864 367 €, soit 583,54 €/part
- valeur de réalisation21 190 620 €, soit 733,24 €/part
- valeur de reconstitution24 735 764 €, soit 855,91 €/part

Huitième résolution : Nomination de l'Expert externe en évaluation

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

Neuvième résolution : Nomination du dépositaire

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de dépositaire de la SCPI IMMAUVERGNE, la société CACEIS.

Assemblée Générale Extraordinaire du 22 mai 2014

Première résolution : Modification des Statuts

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

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE	TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE
<p>Article premier - FORME</p> <p>Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</p>	<p>Article premier - FORME</p> <p>Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</p>
<p>Article 2 - OBJET</p> <p>La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.</p>	<p>Article 2 - OBJET</p> <p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition directe 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. <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>
Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL	Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à trente millions cinq cent mille euros (30.500.000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger,
- clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question,
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quart du montant de l'augmentation de capital initialement prévue,
- fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles,
- fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription,
- rechercher des associés nouveaux,
- recueillir les souscriptions,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à trente millions cinq cent mille euros (30.500.000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger,
- clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question,
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quart du montant de l'augmentation de capital initialement prévue,
- fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles,
- fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription,
- rechercher des associés nouveaux,
- recueillir les souscriptions,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités

<p>nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>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 au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (152 450 €).</p>	<p>nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>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 au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (152 450 €).</p> <p>Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p>
---	---

<p>Article 8 - DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION</p> <p>Les associés ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.</p> <p>La Société de Gestion peut décider, lors de chaque augmentation de capital, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de fixer un nombre minimum de parts sociales nouvelles à souscrire par tout souscripteur non associé ; • d'offrir une faculté de souscription prioritaire aux associés à compter de l'ouverture de la souscription au public. 	<p>Article 8 - DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION</p> <p>Les associés ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.</p> <p>La Société de Gestion peut décider, lors de chaque augmentation de capital, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de fixer un nombre minimum de parts sociales nouvelles à souscrire par tout souscripteur non associé ; • d'offrir une faculté de souscription prioritaire aux associés à compter de l'ouverture de la souscription au public. <p>Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription du montant de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.</p>
<p>Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS - FONDS DE REMBOURSEMENT</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A) TRANSMISSION ENTRE VIFS</p> <p>La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré. Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.</p> <p>1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)</p> <p><u>Traitement des ordres d'achat et de vente</u></p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.</p>	<p>Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS - FONDS DE REMBOURSEMENT</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A) TRANSMISSION ENTRE VIFS</p> <p>La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré. Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.</p> <p>1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)</p> <p><u>Traitement des ordres d'achat et de vente</u></p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont</p>

<p>Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.</p> <p>Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.</p> <p>Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion.</p> <p>La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.</p> <p>Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.</p> <p>Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.</p> <p>Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.</p>	<p>recevables. Les annulations ou modifications d'ordre en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.</p> <p>L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.</p> <p>Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.</p> <p>Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.</p> <p>Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement.</p> <p>La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.</p> <p>Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.</p> <p>Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.</p> <p>Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.</p>
--	---

<p>Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.</p> <p>Fonds de remboursement</p> <p>A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.</p> <p>L'alimentation et le montant affecté à ce fonds de remboursement seront également décidés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.</p> <p>2) Cession de gré à gré (sans l'intermédiaire de la Société de Gestion)</p> <p>La cession de parts sociales peut être opérée selon les formes du droit commun prévues par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.</p> <p>Agrément</p> <p>Les parts sociales sont librement cessibles entre associés mais, dans le but de conserver à la Société son caractère de société de personnes, et sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.</p> <p>Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, sauf en cas de transmission par donation ou par décès, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8 % des parts représentatives du capital social.</p> <p>Aux fins d'obtenir l'agrément de la Société de Gestion, l'associé qui désire vendre tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, et d'une manière générale, tous</p>	<p>Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.</p> <p>Fonds de remboursement</p> <p>A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.</p> <p>L'alimentation et le montant affecté à ce fonds de remboursement seront également décidés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.</p> <p>2) Cession de gré à gré (sans l'intermédiaire de la Société de Gestion)</p> <p>La cession de parts sociales peut être opérée selon les formes du droit commun prévues par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.</p> <p>Agrément</p> <p>Sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.</p> <p>Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, sauf en cas de transmission par donation ou par décès, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8 % des parts représentatives du capital social.</p> <p>Aux fins d'obtenir l'agrément de la Société de Gestion, l'associé qui désire vendre tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, et d'une manière</p>
---	--

<p>renseignements capables de l'éclairer sur la personne de l'acquéreur éventuel.</p> <p>L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande.</p> <p>Si la Société de Gestion refuse son agrément au cessionnaire proposé, elle sera tenue de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.</p> <p>A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.</p> <p>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 Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.</p>	<p>générale, tous renseignements capables de l'éclairer sur la personne de l'acquéreur éventuel.</p> <p>L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande.</p> <p>Si la Société de Gestion refuse son agrément au cessionnaire proposé, elle sera tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.</p> <p>A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.</p> <p>Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.</p> <p>Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.</p> <p>Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.</p>
<p>Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.</p>	<p>Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES</p> <p>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, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le- capital.</p>
<p>Article 14 - DROITS DES PARTS</p> <p>Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 9 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p>	<p>Article 14 - DROITS DES PARTS</p> <p>Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 9 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p>

<p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.</p> <p>Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.</p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p> <p>Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut d'entente, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire sauf en cas d'augmentation de capital par apports en numéraires, auquel cas le droit préférentiel est exercé par le nu-proprétaire et à défaut par l'usufruitier.</p> <p>La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-proprétaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui seul est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.</p>	<p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.</p> <p>Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.</p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p> <p>Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut d'entente, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire sauf en cas d'augmentation de capital par apports en numéraires, auquel cas le droit préférentiel est exercé par le nu-proprétaire et à défaut par l'usufruitier.</p> <p>La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-proprétaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui seul est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.</p> <p>La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.</p>
--	--

Article 17 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle recherche les associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle décide du transfert du siège social dans la même ville et sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, procède au transfert dans le même département ou dans un département limitrophe,
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements,
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les 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, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle 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, etc...,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,

Article 17 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle recherche les associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle décide du transfert du siège social dans la même ville et sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, procède au transfert dans le même département ou dans un département limitrophe,
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements,
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les 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, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle 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, etc...,
- Elle contracte toute assurances aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,

- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera nécessaire (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers, aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter les prix,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements, désistements entrant, dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et main levées 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 lui faire, et arrête son ordre du jour,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle doit obtenir l'avis favorable du Conseil de Surveillance avant tout engagement d'emprunt, d'arbitrage du patrimoine et d'augmentation de capital.

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

- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera nécessaire (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers, aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter les prix,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements, désistements entrant, dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et main levées 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 lui faire, et arrête son ordre du jour,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle doit obtenir l'avis favorable du Conseil de Surveillance avant tout engagement d'emprunt, d'arbitrage du patrimoine et d'augmentation de capital.
- Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.
- Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société, charge d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.

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

<p>autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel 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, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. <p>La Société de Gestion ès qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>Article 19 - HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription. - 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour : <p>assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.</p> <p>Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prix d'acquisition des biens et droit immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés, 	<p>autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :</p> <p>Disposition supprimée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. <p>La Société de Gestion ès qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>Article 19 - HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,00 % HT (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription. - 8,00 % HT (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour : <p>assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.</p> <p>Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prix d'acquisition des biens et droit immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Honoraires des Commissaires aux Comptes, - - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - Frais d'expertise, - Frais de contentieux, - Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, - Frais d'entretien des immeubles, - Impôts, - Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études, - Consommation d'eau ou d'électricité, - Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndic de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société. <p>- 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.</p> <p>- 30 € TTC quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).</p> <p>2 - AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Honoraires des Commissaires aux Comptes - Rémunération et frais du Dépositaire - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance, - Honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, - Frais de contentieux, - Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, - Frais d'entretien des immeubles, - Impôts, - Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études, - Consommation d'eau ou d'électricité, - Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndic de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société. <p>- 4,50 % HT (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.</p> <p>- 30 € TTC quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).</p> <p>2 - AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p>
---	--

<p>Article 20 - LE CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle de la Gestion de la Société.</p> <p>a) Attribution et pouvoirs :</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne un avis sur le rapport de la Société de Gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, se faire communiquer tout document 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 par l'Assemblée Générale. <p>b) Nomination :</p> <p>Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés. Les membres du Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.</p> <p>Le Conseil se renouvellera partiellement chaque année. Toutefois, pour assurer un renouvellement régulier, le nombre des membres sortants devra être au moins égal au tiers des membres en fonction.</p> <p>Pour l'application de cette règle, les membres sortants seront tout d'abord ceux dont le mandat vient à expiration et, si nécessaire, ils seront désignés parmi l'ensemble des membres en fonction par un tirage au sort effectué au sein du Conseil.</p> <p>Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.</p> <p>Si par suite de vacances, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membre dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont comme les autres voix délibératives au sein du Conseil</p>	<p>Article 20 - LE CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle de la Gestion de la Société.</p> <p>a) Attribution et pouvoirs :</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, en particulier - l'assister lors des appels d'offre concernant le Commissaire aux Comptes, l'expert externe en évaluation et le dépositaire, - l'assister dans la sélection des investissements et des arbitrages • 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 inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne un avis sur le rapport de la Société de Gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, se faire communiquer tout document 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 par l'Assemblée Générale. <p>b) Nomination :</p> <p>Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés. Les membres du Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.</p> <p>Le Conseil se renouvellera partiellement chaque année. Toutefois, pour assurer un renouvellement régulier, le nombre des membres sortants devra être au moins égal au tiers des membres en fonction.</p> <p>Pour l'application de cette règle, les membres sortants seront tout d'abord ceux dont le mandat vient à expiration et, si nécessaire, ils seront désignés parmi l'ensemble des membres en fonction par un tirage au sort effectué au sein du Conseil.</p> <p>Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.</p> <p>Si par suite de vacances, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membre dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont comme les autres voix délibératives au sein du Conseil</p>
---	--

<p>de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>c) Organisation :</p> <p>Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.</p> <p>En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président, soit de la Société de Gestion ; ces réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit indiqué dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.</p> <p>Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre pour le représenter aux délibérations d'une séance du Conseil. Chaque membre ne peut représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.</p> <p>Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signées par le Président de séance.</p> <p>d) Rémunération :</p> <p>Le Conseil de Surveillance a éventuellement droit à une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.</p> <p>Le Conseil de Surveillance répartit librement entre les membres, la somme globale qui lui est allouée par l'Assemblée Générale.</p> <p>e) Responsabilité :</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.</p>	<p>de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>c) Organisation :</p> <p>Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.</p> <p>En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président, soit de la Société de Gestion ; ces réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit indiqué dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.</p> <p>Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre pour le représenter aux délibérations d'une séance du Conseil. Chaque membre ne peut représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.</p> <p>Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.</p> <p>Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signées par le Président de séance.</p> <p>d) Rémunération :</p> <p>Le Conseil de Surveillance a éventuellement droit à une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.</p> <p>Le Conseil de Surveillance répartit librement entre les membres, la somme globale qui lui est allouée par l'Assemblée Générale.</p> <p>e) Responsabilité :</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.</p>
---	---

<p>Ils ne répondent que des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.</p>	<p>Ils ne répondent que des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.</p>
<p>Article 22 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.</p> <p>L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p>	<p>Article 22 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.</p> <p>La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p> <p>Article 23 – DEPOSITAIRE</p> <p>Nomination du Dépositaire</p> <p>La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.</p> <p>Mission du dépositaire</p> <p>Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées, - et de façon générale au suivi adéquat des flux de

	<p>liquidités de la société.</p> <p>Le Dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p> <p>Le dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement générale de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société, - s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement générale de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société, - exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement générale de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société, - s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage, - s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement générale de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société, <p>Rémunération et responsabilité</p> <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.</p>
--	--

<p>Article 23 - ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>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.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>a) Convocation :</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués, par l'avis de convocation.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.</p> <p>A défaut, elles peuvent être, également, convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par le Conseil de Surveillance • par un Commissaire aux Comptes • par un mandataire désigné en Justice à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, • par les liquidateurs. <p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi quinze jours auparavant. Un avis de convocation est inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et une lettre ordinaire leur est directement adressée.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai de convocation est de six jours sur deuxième convocation.</p> <p>Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>b) Organisation :</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice Président du Conseil de Surveillance, à défaut par un membre du Conseil de Surveillance et à défaut par un des représentants légaux de la Société de Gestion. A</p>	<p>Article 24 - ASSEMBLEES GENERALES</p> <p>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.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>a) Convocation :</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués, par l'avis de convocation.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.</p> <p>A défaut, elles peuvent être, également, convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par le Conseil de Surveillance • par un Commissaire aux Comptes • par un mandataire désigné en Justice à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, • par les liquidateurs. <p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi quinze jours auparavant. Un avis de convocation est inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et une lettre ordinaire leur est directement adressée.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai de convocation est de six jours sur deuxième convocation.</p> <p>Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>b) Organisation :</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice Président du Conseil de Surveillance, à défaut par un membre du Conseil de Surveillance et à défaut par un des représentants légaux de la Société de Gestion. A</p>
--	--

<p>défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président, et des deux scrutateurs. Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence.</p> <p>La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.</p> <p>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.</p> <p>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 et par le Secrétaire de l'Assemblée.</p> <p>L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p>	<p>défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président, et des deux scrutateurs. Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence.</p> <p>La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.</p> <p>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.</p> <p>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 et par le Secrétaire de l'Assemblée.</p> <p>L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>c) Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour :</p> <p>Un ou plusieurs associés, représentant au moins 5 % du capital social, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,0 % pour les 760 000 premiers euros - 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 € - 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 € - 0.5 % pour le surplus du capital.
--	--

	<p>Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.</p> <p>La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projet de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.</p> <p>d) Participation des associés aux Assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance :</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Les co-indivisaires de parts ou l'usufruitier et le nu-propriétaire de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts dans le capital social.</p> <p>Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée.</p> <p>Pour toute procuration d'un associé sans indication du nom du mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.</p> <p>Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p> <p>Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.</p> <p>Qu'il s'agisse d'une Assemblée générale Ordinaire ou Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.</p>
--	--

<p>Article 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'Actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social : sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Elle doit délibérer seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.</p> <p>Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p>	<p>Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'Actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes. Elle nomme les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles,</p> <p>Elle nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social : sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Elle doit délibérer seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.</p> <p>Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p>
<p>Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE</p>	<p>Devient l' Article 26</p>

<p>Article 26 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE</p>	<p>Devient l'Article 27 -</p>
<p>Article 27 - COMMUNICATIONS</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. La Société de Gestion adresse également à tout associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la Loi.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices: comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence, et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p>Article 28 - COMMUNICATIONS</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.</p> <p>Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices: comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence, et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
<p>Article 28 - ANNEE SOCIALE</p>	<p>Devient l'Article 29</p>

Article 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	Devient l'Article 30
Article 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS	Devient l'Article 31
TITRE VII – DISSOLUTION – LIQUIDATION	
Article 31 -	Devient l'Article 32
Article 32	Devient l'Article 33
TITRE VIII – CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE	
Article 33	Devient l'Article 34

Deuxième résolution : Pouvoir pour les formalités

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

S.C.P.I. IMMAUVERGNE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2013 : 8 811 610 €

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

E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com

Site internet : www.immauvergne.fr

Société de Gestion

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

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

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

RC B 310.057.625 DIJON

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

www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

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

Suppléant : Société KPMG Audit Sud Est SAS – 480 avenue du Prado – 13269 MARSEILLE CEDEX 08

Expert externe en évaluation

GALTIER Expertises Immobilières et Financières – 595 rue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Jean-Paul BELIN

Membres : Madame Nicole BAVEREL

Madame Nathalie JOYON

Monsieur Denys ARBOUCALOT

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Philippe BRANSSIET

Monsieur Jean CHARMET

Monsieur Gilles DEVALS

Monsieur Claude DUTOUR

Monsieur Louis ROCHE

Monsieur Alain ROCHARD

Monsieur Vincent TURQUAT

SC LECLERC DANGE, représentée par Monsieur Patrice LECLERC

