

L'Oustal des Aveyronnais



Rapport annuel 2013

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	15
Situation des investissements au 31 décembre 2013	17
Comptes annuels au 31 décembre 2013	18
Règles et méthodes comptables	21
Compléments d'informations	22
Rapport spécial de la Société de Gestion	25
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	33
Rapports général et spécial du Commissaires aux Comptes	35
Texte des Résolutions	37
Annexe I - Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance	42
Annexe II - Recommandations pratiques pour voter	47

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2013

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance L'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Pierre ALLEGUEDE
	Jacques GINESTE
	Alain MEDAL
	Jacques LOUBIERE
	François MARTY
	Catherine MIRAGLIA
	MUTUELLE VIA SANTE - UDSMA représentée par Denis SAULES
	Raymond NOYER
	Maurice SOLIGNAC

Commissaires aux comptes

Titulaire	MAZARS représentés par Gilles DUNAND ROUX
	Monsieur Christian RUBIO
Suppléants	Didier RUBIO et Pierre MASIERI

Expert immobilier

CBRE Bourdais Expertise

Chiffres clés

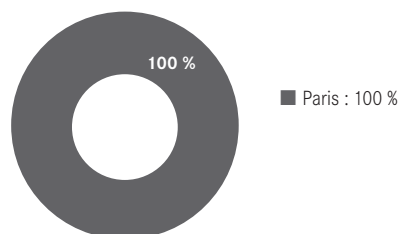
au 31 décembre 2013

Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	30 978 297,76 €
Nombre d'associés	1664
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	6 660 m ²
Nombre de locataires	101
Taux d'occupation	99,65 %
Résultat par part	58,02 €
Dividende (y c. PF)	48,00 €
Dividende par part (hors PF)	46,19 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2013)	54,08 €

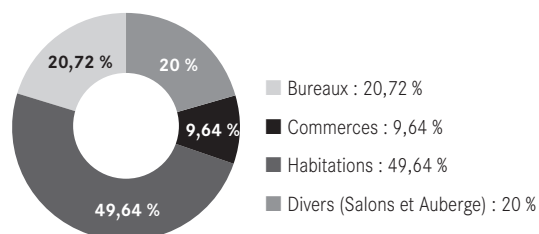
(PF : prélèvement forfaitaire)

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

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

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

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de L'Oustal des Aveyronnais.

Le contexte macro-économique

Graduelle amélioration de l'économie française

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

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

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

La conjoncture immobilière

Le marché des bureaux

Nouvelle baisse de la demande placée au 4^e trimestre 2013

Avec 511 800 m² commercialisés, la demande placée a enregistré une baisse de 17 % au 4^e trimestre 2013 par rapport au 4^e trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année, le repli de la demande placée atteint 25 %, avec un volume de 1,85 million m², très en deçà du niveau moyen annuel enregistré lors des treize dernières années (2,15 millions m²). Dans un contexte économique dégradé et très incertain, les entreprises ont souvent reporté leur décision de déménagement et/ou privilégié les renégociations des baux existants.

La demande placée de moins de 5 000 m² affiche toutefois une bonne résistance tant au 4^e trimestre, avec un volume stable par rapport au 4^e trimestre 2012, que sur l'ensemble de l'année où elle ne recule que de 3,4 %. En revanche, les transactions de plus de 5 000 m² affichent une forte baisse de 35 % au 4^e trimestre et de 47 % sur l'année, expliquant à elles seules la baisse du volume global. Plus encore, ce sont les demandes de plus de 20 000 m² qui se sont effondrées : elles sont en recul de 65 % entre 2012 et 2013, aucune transaction supérieure à 40 000 m² n'ayant été recensée en 2013 contre six en 2012. Le quartier des affaires de Paris a montré une bonne résistance pendant toute l'année 2013, affichant un volume stable tant au 4^e trimestre 2013 que sur l'ensemble de l'année, avec une hausse de 4 %, soutenu également par les demandes de plus de 5 000 m². Le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense affiche une progression très importante de 90 % des volumes au 4^e trimestre et de 34 % sur l'année : un tiers des transactions de plus de 20 000 m² y a été réalisé, dont les deux plus grandes transactions de l'année. La Boucle Nord des Hauts de Seine tire également son épingle du jeu, avec des volumes en hausse de 62 % entre 2012 et 2013. Dans les autres secteurs, et en particulier La Défense, les volumes sont en net recul en raison ou de la forte baisse voire de l'absence des transactions de très grande taille.

A la fin du 4^e trimestre, le taux de vacance s'accroît de 0,6 point et passe de 6,5 % à la fin 2012 à 7,1 % à la fin 2013. L'offre immédiate a progressé de 9 % et s'établit désormais à 3,92 millions m². L'essentiel de cette hausse s'explique par les immeubles neufs dont les volumes d'offres augmentent de 48 % entre 2012 et 2013 et qui sont localisés pour l'essentiel à La Défense et dans le reste du

quartier des affaires de l'Ouest, à Boulogne notamment. La part de l'offre neuve est ainsi passée de 17 % à la fin 2012 à 23 % à la fin 2013. De son côté, l'offre de 2nde main s'est également accrue mais de façon plus modérée (+ 1,7 %). Sur le plan géographique, les taux de vacance augmentent fortement à La Défense où ils passent de 7 % à la fin 2012 à 12,6 % à la fin 2013. Dans le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense, la vacance est également en hausse, à 11,3 % en 2013 contre 10,5 % en 2012, la plus forte hausse étant enregistrée à Boulogne tandis que la vacance baisse à Levallois, tout en restant élevée. Le taux de vacance progresse également dans le quartier des affaires de Paris de 5,2 % en 2012 à 5,8 % en 2013, malgré la bonne tenue de la demande placée. La 1^{ère} périphérie Sud affiche également une hausse de la vacance qui passe de 5,6 % en 2012 à 7,7 % en 2013, en raison de la livraison d'un immeuble neuf de grande taille essentiellement. Ailleurs, les taux de vacance reculent : dans les pôles tertiaires parisiens, seul secteur à être rentré dans une phase de pénurie d'offres de court terme, ils passent de 4 % en 2012 à 3,7 % en 2013, de 12,7 % en 2012 à 9,8 % en 2013 en 1^{ère} périphérie Nord, de 9,2 % en 2012 à 7,3 % en 2013 en 1^{ère} périphérie Est et de 14,9 % en 2012 à 14 % en 2013 dans la boucle Nord.

Les loyers moyens en Ile-de-France se sont stabilisés entre le 3^e et le 4^e trimestre 2013, passant de 311 €/m²/an à 312 €/m²/an, mais continuent d'afficher une baisse de 2,5 % par rapport à 2012. De même, le loyer 'prime' se redresse au 4^e trimestre à 707 €/m²/an mais est toujours en baisse de 8 % par rapport à son niveau fin 2012. Les avantages commerciaux se stabilisent au 4^e trimestre 2013 et s'établissent à 2,5 et 3 mois de franchise par année d'engagement mais restent fortement orientés à la hausse par rapport à 2012. Par ailleurs, la pratique des avantages commerciaux a eu tendance à se généraliser aux immeubles de seconde main de grande taille.

Le marché des commerces

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

La consommation soutient toujours l'économie française mais demeure faible, malgré une progression sensible du revenu disponible brut des ménages. Dans ce contexte, l'immobilier de commerces souffre de manière généralisée, en

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

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

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Léger repli du volume de transactions en 2013 et recul modéré des prix des logements neufs

Après avoir reculé en 2011 et 2012 de respectivement 8 % et 15 %, les ventes de logements neufs ont poursuivi leur baisse en 2013, mais de manière nettement moins marquée. Ainsi, 87 000 unités devraient avoir été vendues au cours de l'année dernière, équivalant à un repli de 2 %, relativement faible compte tenu, à la fois, des bas niveaux de construction qui perdurent et de l'absence d'un dispositif fiscal réellement performant. En effet, la part du segment "investisseurs" a fortement fléchi au cours des dernières années, passant de 64 %, au point haut du dispositif Scellier en 2009-2010 à environ 44 % en 2013, résultat du démarrage toujours poussif du dispositif Duflot.

Parallèlement, l'offre demeure relativement contrainte, le nombre de permis de construire enregistrant une nouvelle chute, celle-ci atteignant 17 % entre début septembre et fin novembre et 15 % sur 12 mois glissants, c'est-à-dire entre début décembre 2012 et fin novembre 2013, comparé à la même période un an plus tôt.

Durant le même laps de temps, 299 000 logements ont été mis en chantier, en baisse de 6 %, la construction des appartements résistant mieux que celles des maisons individuelles. En effet, le repli de mises en chantier d'appartements a atteint 3 %, celui des maisons 10 %. Au total, 332 000 logements auraient été mis en chantier sur l'ensemble de l'année 2013. Les mises en vente de logements neufs ont, quant à elles, enregistré une baisse marquée, de 16 % en 2013, conduisant à un recul de l'encours de logements neufs proposés à la vente. Ainsi, le délai d'écoulement se stabilise progressivement au 3^e trimestre 2013, mais il demeure néanmoins élevé, à 14 mois fin septembre, contre 12,5 fin 2012 et 7,5 fin 2011. Il a même tendance à légèrement remonter en Ile-de-France, à 10,8 mois fin septembre 2013 contre 10,4 mois fin juin et 9,6 mois fin 2012.

Dans ce contexte, les prix baissent mais de manière modérée en rythme annuel. Ils se sont même réorientés à la hausse pour les appartements au cours du 3^e trimestre 2013, en progression de 1,7 % entre le 3^e trimestre 2012 et le 3^e trimestre 2013, alors qu'ils reculaient nettement de 2,7 % entre le 2^e trimestre 2012 et le 2^e trimestre 2013. En Ile-de-France, le retournement de tendance est encore plus impressionnant. En effet, les prix observés en Région parisienne ont augmenté de 1 % au 3^e trimestre dernier, alors qu'ils accusaient un recul marqué de 5,1 % au 2^e trimestre. Le taux de rendement observé pour les meilleurs biens demeure stable, proche de 3 %.

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

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

Bonne tenue des ventes de logements anciens en 2013, mais des prix toujours en léger recul

L'année 2013 a connu, à nouveau, une activité en baisse, mais les ventes reculent finalement peu, de 2 %, alors que l'année 2012 avait vu un repli des transactions nettement plus significatif, de 12 %. Au total, 690 000 logements anciens devraient avoir été vendus sur l'ensemble de l'année. La meilleure orientation globalement observée sur le marché de l'ancien s'est même matérialisée par une augmentation des ventes sur la période février-novembre 2013. Ce redémarrage des transactions a été soutenu, puisqu'il a atteint 8 %, comparé à celles enregistrées au cours de la même période de 2012, porté par un mois de septembre dynamique, durant lequel 80 000 unités ont été vendues.

En Ile-de-France, les ventes se sont quasiment stabilisées en 2013, alors qu'elles avaient baissé assez nettement en 2011 et 2012. Entre début janvier et fin septembre 2013, elles sont ainsi en très léger recul, de 0,6 %, par rapport à la même période de 2012. L'encours de crédit habitat a par conséquent enregistré une progression régulière, de 2,9 % en septembre et de 3 % en octobre et novembre 2013. La production de nouveaux prêts atteint 12 milliards € par mois en moyenne sur les onze premiers mois de l'année. Pourtant, les taux de crédit ont poursuivi leur remontée au cours du 4^e trimestre, pour le 2^e trimestre consécutif, à l'instar des taux de l'OAT qui se redressent graduellement depuis plusieurs mois. Cette hausse demeure toutefois contenue et est, en moyenne, compensée par la baisse des prix.

En effet, le recul des prix entamé en 2012, de 2,1 % sur un an entre décembre 2011 et décembre 2012, s'est poursuivi au 3^e trimestre 2013, mais au rythme plus modeste de 1,4 % par rapport au 3^e trimestre 2012. Ce repli s'est avéré relativement homogène entre les marchés de Province et ceux de l'Ile-de-France : il atteint respectivement 1,5 % et 1,2 % dans ces deux zones au 3^e trimestre en rythme annuel, tandis que l'inflexion des prix a été plus sensible dans Paris intra-muros. Elle s'y établit à 2,1 % et cette tendance baissière devrait perdurer au cours des premiers mois de 2014. Ainsi, le recul cumulé des prix est globalement très contenu, puisqu'il se situe à 3 % entre 2011 et 2013. Les facteurs structurels de soutien de la demande (démographie, décohabitation, préparation de la retraite, effet valeur refuge...) subsistent donc, dans un marché de l'ancien durablement sous-offreur.

Rapport de la Société de Gestion

Le marché de la location

Redémarrage des loyers en fin d'année 2013

Alors qu'ils étaient restés quasiment stables en début d'année 2013, la hausse des loyers s'est légèrement accélérée après l'été, atteignant 0,1 % entre janvier et août puis 0,6 % entre janvier et novembre, un niveau néanmoins toujours en deçà de l'inflation. Ce phénomène s'explique notamment par la forte saisonnalité du marché de la location : 55 % des contrats ont été signés entre juin et octobre, contre 30 % signés entre janvier et mai, la demande des locataires potentiels étant plus soutenue dans la 2nde partie de l'année. Malgré cette légère accélération, le freinage des loyers a été marqué en 2013 par rapport à l'année précédente, puisque les loyers avaient progressé de 2,4 % en 2012, un rythme supérieur à l'inflation qui s'était établie à 2 %.

Hormis cette récente augmentation, les loyers ont progressé, en moyenne, moins vite que l'inflation, depuis 2006. Pour les villes de plus de 10 000 habitants, ce phénomène a pu déjà être observé depuis 2000. Cette évolution modeste des loyers est principalement à mettre à l'actif de la quasi-stagnation des loyers sur les petites surfaces et à leur progression moins rapide sur les grandes surfaces. Le nombre de villes qui enregistrent une baisse des loyers de

marché a sensiblement progressé au cours des derniers mois, passant de 29,3 % à 36,6 % entre 2012 et 2013. Les loyers pâtissent d'une nouvelle remontée de la vacance en 2013, selon les observations publiées par Clameur, après la légère baisse en 2012 : la vacance est actuellement supérieure de 13,8 % à celle observée en 2008, soit le troisième niveau le plus élevé depuis 1998, ce qui représente une perte de près de 5 % des loyers perçus. Parallèlement au redémarrage de la vacance, l'effort d'amélioration et d'entretien se redresse légèrement, les bailleurs étant conscients de la nécessité d'améliorer l'état des biens qu'ils proposent pour accélérer la relocation. Cet effort est resté, depuis 2009, supérieur à la moyenne des 15 dernières années. La baisse de la mobilité résidentielle s'est accentuée en 2013 : elle s'établit à 26,8 % en fin d'année, en recul de 2 % par an depuis 2011, et à un niveau inférieur à la moyenne de long terme depuis 2008. Marseille et Paris détiennent le record non seulement de la mobilité résidentielle la plus faible mais également celui de la baisse la plus importante de cette mobilité au cours des dernières années. Ce phénomène ralentit considérablement la fluidité du marché.

Perspectives

Des prix toujours en recul pour les logements neufs et anciens, des loyers en légère hausse en 2014

Avec des prévisions de croissance en amélioration mais qui demeureront relativement faibles, les conditions ne seront néanmoins pas réunies pour que le marché résidentiel enregistre un redémarrage franc et durable.

Pour autant, ces facteurs négatifs se dissiperont très graduellement, le taux de chômage refluant lentement en 2nde partie d'année. La demande de logements pourrait ainsi progressivement s'intensifier. En outre, l'assouplissement des mesures fiscales devrait contribuer à refluidifier le marché. Le nouveau régime des plus-values en vigueur depuis septembre dernier, un peu moins contraignant, devrait entraîner une augmentation des mises en vente et un regain de dynamisme pour les investissements locatifs. Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) et l'éco-prêt à taux zéro ont été revus et recentrés sur les rénovations lourdes, afin d'accélérer l'amélioration qualitative du parc de logements.

De plus, la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), c'est à dire le rapport entre la surface construite et la superficie du terrain, devrait avoir pour effet une densification accrue des centres villes, par opposition à l'étalement urbain. Cette augmentation de l'offre devrait entraîner une stabilisation voire une baisse des prix. De même, la remontée progressive des taux pèsera sur les prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Ainsi, les ventes de logements neufs devraient se stabiliser en 2014, au niveau enregistré en 2013, tandis qu'une légère baisse des prix est attendue. Pour les logements anciens, les transactions et les prix devraient reculer de 4 % au cours de l'année. La baisse des prix serait ainsi plus importante que celle observée en 2012 et en 2013, mais devrait demeurer contenue. Enfin, les loyers devraient, à nouveau, progresser légèrement.

Résumé de l'activité de l'Oustal des Aveyronnais en 2013

Au 31/12/13, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais est en sensible augmentation, + 13 % par rapport à l'exercice antérieur.

Cette croissance s'explique concomitamment par une hausse des loyers et par une baisse des charges (charges non récupérables et travaux de remise en état).

S'agissant de la réfection de la climatisation (réglementaire), la SCPI continue de provisionner dans le but de réaliser les travaux courant 2014.

Les perspectives 2014 de l'Oustal des Aveyronnais

Les revenus locatifs et financiers sont actualisés en fonction des indices et du niveau de rémunération de la trésorerie.

Malgré les gros travaux prévus en 2014, le résultat prévisionnel 2014 permet de maintenir des acomptes prévisionnels de dividendes sur la base de 48 €/part et par an.

Les comptes de L'Oustal des Aveyronnais

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 / 12 / 2012 (a)	31 / 12 / 2013 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 800 941,65	1 858 412,99	3,19 %
Autres produits	0	309,63	100 %
Produits financiers ⁽²⁾	87 673,46	90 838,83	3,61 %
Sous-total	1 888 615,11	1 949 561,45	3,23 %
Charges immobilières⁽³⁾	- 64 706,72	- 99 961,93	54,48 %
Frais généraux	- 211 112,00	- 230 909,66	9,38 %
Travaux de remise en état	- 99 164,40	26 510,24	- 126,73 %
Provisions nettes⁽⁴⁾	- 72 650,73	- 40 933,57	- 43,66 %
Provisions pour charges non récupérables	- 7 458,97	20 786,48	- 378,68 %
Charges financières sur emprunts	0	0	
Résultat exceptionnel	4 116,13	0	100 %
RÉSULTAT COMPTABLE	1 437 638,13	1 625 053,01	13,04 %
Résultat comptable par part	51,33	58,02	13,03 %
Dividendes par part sur Non-Optant	48,00	48,00	0,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	44,06	54,08	22,74 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

(en euros)	31 / 12 / 2012 (a)	31 / 12 / 2013 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 800 942	1 858 413	3,19 %
Autres produits	0	309	100 %
Produits financiers	87 673	90 839	3,61 %
Total	1 888 615	1 949 561	3,23 %

En 2013, les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 1 858 413 €, soit en progression de 3,19 % par rapport à l'exercice précédent.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers dus à la rémunération des comptes et au placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (DAT).

Les taux moyen des placements en certificats de dépôts négociables (DAT) sur 2013 est de 3,10 %, contre 3 % pour 2012.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 99,78 % au 1^{er} trimestre, de 99,82 % au 2^e trimestre, de 99,39 % au 3^e trimestre et de 99,60 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation annuel est de 99,65 % en 2013 contre 99,19 % en 2012⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2013, deux studios étaient vacants, ils ont été reloués à effet du 2 janvier 2014.

Les baux 2013

Durant l'exercice 2013, 35 nouveaux baux de logements ont été signés, les nouveaux loyers étant très proches des loyers de sortie.

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

Charges immobilières (en euros)	31 / 12 / 2012 (a)	31 / 12 / 2013 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 20 523	- 36 748	79 %
Assurances	- 7 025	- 9 456	35 %
Honoraires	- 1 035	- 451	- 56 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 35 175	- 52 323	49 %
Autres	- 948	- 984	4 %
TOTAL	- 64 706	- 99 962	54 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les Frais de gestion

(en euros)	31 / 12 / 2012 (a)	31 / 12 / 2013 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 148 240	- 160 570	8 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 12 000	- 12 000	0 %
Frais divers de gestion	- 50 872	- 58 340	15 %
TOTAL	- 211 112	- 230 910	9 %

La commission de gestion est calculée au taux de 8 % sur les loyers encaissés et 4 % sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Rapport de la Société de Gestion

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion sur les loyers encaissés et les produits de trésorerie s'établit à 160 570 € à fin 2013.
- les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication réglementaire (BT, AG et rapports annuels) pour 30 848 €, les frais bancaires pour 5 255 € ainsi que la CVAE et TVA non récupérable pour 18 177 euros, inclus en 2013.

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour Grosses Réparations

(en euros)	31/12/2012	31/12/2013
Stock initial	310 000	365 000
Dotation aux provisions	55 000	50 000
Reprises de provisions	0	0
Stock fin de période	365 000	415 000

La constitution de la provision pour grosses réparations permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu pour L'Oustal des Aveyronnais est de procéder à une dotation annuelle sur la base de 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

L'impact en compte de résultat correspond à la dotation au titre de cette provision, aucune dépense n'ayant été réalisée au cours de l'exercice.

Le plan pour les trois prochaines années est le suivant :

Plan gros travaux au 31/12/13 (en euros)	2014	2015	2016	2017	Total plan
Montant	340 000	50 000	50 000		440 000
%	100 %	100 %	50 %		
Provision au 31/12/13	340 000	50 000	25 000		415 000

Remise en état

Le poste "remise en état" s'établit à 26 510 € et inclut les dépenses de la période à hauteur de 18 490 euros.

La provision pour remise en état vise à anticiper les dépenses supportées lors de la mise en location des appartements libérés. Le niveau de la provision est extrait du plan de travaux quinquennal et couvre les 3 années suivantes de travaux, soit au 31 décembre 2013, 125 000 €.

(en euros)	31/12/2012	31/12/2013
Stock initial	145 000	170 000
Dotation aux provisions	99 164	0,00
Reprises de provisions	- 74 164	- 45 000
Stock fin de période	170 000	125 000

Le principe de provisionnement des travaux de remise en état est établi sur 3 années du plan de travaux quinquennal.

Plan quinquennal (en K euros)	Budget de remise en état					
	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Plan remise en état au 31/12/2013	25	50	50	50	50	225
%	100%	100%	100%			
Provision au 31/12/2013	25	50	50			125

Les contentieux

Contentieux locatifs

Le montant des dotations nettes aux créances douteuses est de 1 744 € sur 2013.

Les résultats

(en euros)	31/12/2012 (a)	31/12/2013 (b)	Var (b-a)/a
Résultat comptable	1 437 638	1 625 053	13 %
Résultat comptable par part	51,33	58,02	13 %

Le résultat bénéficiaire de la société L'Oustal des Aveyronnais est passé de 1 437 638 € en 2012 à 1 625 053 € en 2013 soit une augmentation de 13 %. Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 58,02 €.

La distribution

La distribution courante de 2013

La distribution courante de l'exercice 2013 s'est établie à 1 344 481 € non optant au PF et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 48,00 €.

La distribution optant au PF

Lors de la distribution 2013 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels la part du prélèvement forfaitaire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2013	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 234 128,18	44,06
Résultat comptable	1 625 053,01	58,02
Distribution annuelle non-optant	- 1 344 480,71	48,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 514 700,48	54,08

La distribution prévisionnelle de 2014

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2014, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 12 €/part, soit une distribution annuelle provisoire de 48 € par part.

Rappelons que par prudence la SCPI a constitué un report à nouveau conséquent (réserves).

Les expertises

La société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2013 à l'expertise de l'immeuble qui constitue le patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais.

De cette expertise, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 28 000 000 € hors droits et à 29 700 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2013 de 30 978 297,76 € soit une hausse de 5,56 % par rapport à 2012.

(en euros)	Réel 2012	Réel 2013	Évolution 2012/2013
Valeur de réalisation	29 347 724,74	30 978 297,76	5,56 %

Vous trouverez en annexe des états financiers, l'inventaire détaillé des placements immobiliers ainsi que les principales caractéristiques.

Le marché des parts

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

	2010		2011		2012		2013		Évolution 2012/2013	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	311	234 113 €	267	228 771 €	278	243 385 €	244	220 504 €	- 12,23 %	- 9,40 %
Marché de gré à gré	7	4 501 €	92	77 250 €	100	83 600 €	70	61 800 €	- 30,00 %	- 26,08 %
TOTAL	318	238 614 €	359	306 021 €	378	326 985 €	314	282 304 €	-	-

En 2013, 244 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 220,5 K€ soit une diminution de 12,23 % en nombre de parts.

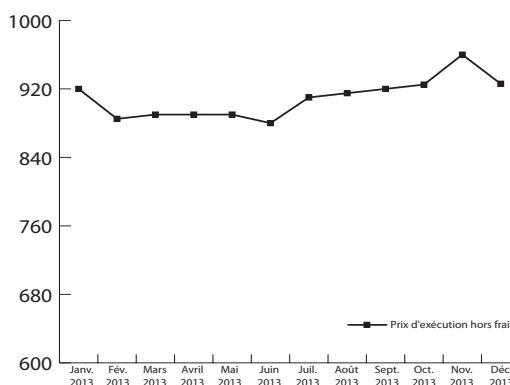
Le prix d'exécution par part de 920,00 € hors frais en janvier 2013 a augmenté pour s'établir en décembre à 926,00 € (1 011,19 € frais inclus).

Au 31 décembre 2013, les parts en attente de cession (2 parts) représentaient 0,007 % de la capitalisation et les demandes d'achat (76 parts) 0,01 % de la capitalisation.

Il y a eu en 2013 une distribution par part de 48,00 €, pour un rendement rapporté au prix moyen acheteur 2013 de 4,88 %.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 70 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2013, tous marchés confondus à 314 parts soit 1,12 % de la capitalisation contre 1,35 % en 2012.

Évolution du prix de la part hors frais



Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité

Règles en vigueur au 01/01/2014

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

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

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

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

Déficit foncier

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

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

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

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

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

Régime applicable au nu-proprétaire :

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

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

Micro-foncier

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

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

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

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

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

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

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2013 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement, le plafonnement de 300 000 € s'effectue au niveau du logement ;

- le montant total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n°2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

Lorsqu'un contribuable acquiert un logement et souscrit à des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales.

Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1^{er} janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt s'entendent des charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;

- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

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

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

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

Les plus-values

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

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

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

Fiscalité des associés non-résidents (Personnes physiques)

Les revenus

Revenus fonciers

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Revenus financiers

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

Les plus-values immobilières

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

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

Le taux du prélèvement applicable est :

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

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

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

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
58,02	48,00	58,93	55,75	3,18

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI L'Oustal des Aveyronnais

Mesdames, Messieurs,

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

Présentation du Conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans. Il est renouvelé par tiers tous les 2 ans, par ordre d'ancienneté de nomination.

Lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au moins 5 parts et ne doivent pas cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance de SCPI gérées par Amundi Immobilier.

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars et décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

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

Procédures de contrôle interne

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

Contrôle interne et déontologie

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

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

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

Rapport de la Société de Gestion

C) Description du dispositif

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

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

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2012	2013
Valeurs de la société		
Valeur comptable	21 797 351,53	22 077 924,55
Valeur de réalisation	29 347 724,74	30 978 297,76
Valeur de reconstitution	32 634 819,20	34 436 051,25
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	778,20	788,22
Valeur de réalisation	1 047,76	1 105,97
Valeur de reconstitution	1 165,11	1 229,42

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values et moins-values latentes sur des produits.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

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

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

Évolution du capital fin de période

	2009	2010	2011	2012	2013
Montant du capital nominal	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 564	1 540	1 533	1 528	1 664

Évolution du dividende

(en euros)	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau avant affectation du résultat	43,3	41,07	42,64	40,73	44,06
Dividende versé au titre de l'année après PF	46,99	47,83	47,75	46,85	46,19
Dividende/ PF versé au Trésor	1,01	0,17	0,25	1,15	1,81
Résultat de l'exercice	45,77	49,58	46,09	51,33	58,02
Report à nouveau après affectation du résultat	41,07	42,64	40,73	44,06	54,08
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Évolution du marché secondaire des parts

	2012	Rendement non-optant au PF ⁽¹⁾	2013	Rendement non-optant au PF ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	278		244	
Demandes de cession en attente	14		2	
Offres d'achat en attente	33		76	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	875,49 €	5,48 %	907,82 €	5,29 %
Moyenne des prix moyens nets acheteur ⁽³⁾			984,30 €	4,88 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	875,00 €		926,00 €	
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	955,50 €		1 011,19 €	

(1) Calculé sur la base de la distribution 2012 ou 2013 par part non optant au PF par rapport au prix moyen acheteur de l'année 2012 ou 2013.

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

(3) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée frais inclus.

(PF : prélèvement forfaitaire)

Tableaux annexes

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2012	Variation	Réel 2013
Fonds collectés	19 833 434,07	0,00	19 833 434,07
Capital	17 086 100,00	0,00	17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07	0,00	2 747 334,07
Emplois des fonds	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Plus ou moins-value comptables		0,00	
Investissements	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Financements / emprunt		0,00	
TOTAL	318 807,28	0,00	318 807,28

Dettes fournisseurs par échéances 2013

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

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	115 460,37	18 085,58	82 958,89	2 451,13	11 964,77
TOTAL	115 460,37	18 085,58	82 958,89	2 451,13	11 964,77

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance		28 010		28 010		28 010		28 010		28 010
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	61,08	96,16 %	61,21	99,28 %	62,32	96,52 %	64,30	95,36 %	66,35	95,32 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	1,53	2,41 %	0,82	1,33 %	2,19	3,39 %	3,13	4,64 %	3,24	4,66 %
Produits divers	0,91	1,43 %	- 0,37	- 0,61 %	0,06	0,09 %	-	-	0,01	0,02 %
TOTAL DES REVENUS	63,52	100,00 %	61,66	100,00 %	64,57	100,00 %	67,43	100,00 %	69,60	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 2,88	- 4,54 %	- 4,88	- 7,92 %	- 5,02	- 7,78 %	- 5,29	- 7,85 %	- 5,73	- 8,24 %
Autres frais de gestion	- 3,36	- 5,29 %	- 1,74	- 2,82 %	- 1,95	- 3,02 %	- 1,67	- 2,48 %	- 1,73	- 2,49 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	- 0,09	- 0,15 %	0,09	0,14 %	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	- 10,31	- 16,23 %	- 6,13	- 9,95 %	- 7,03	- 10,88 %	- 5,43	- 8,06 %	- 3,52	- 5,05 %
Sous-total charges externes	- 16,55	- 26,06 %	- 12,85	- 20,83 %	- 13,92	- 21,55 %	- 12,40	- 18,38 %	- 10,98	- 15,78 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,60	- 0,94 %	- 1,30	- 2,11 %	- 5,57	- 8,62 %	- 5,50	- 8,16 %	- 1,52	- 2,19 %
- autres	- 0,66	- 1,05 %	2,07	3,35 %	1,00	1,55 %	1,66	2,46 %	0,92	1,32 %
Sous-total Charges internes	- 1,26	- 1,99 %	0,76	1,24 %	- 4,57	- 7,07 %	- 3,84	- 5,70 %	- 0,60	- 0,87 %
TOTAL DES CHARGES	- 17,82	- 28,05 %	- 12,08	- 19,60 %	- 18,48	- 28,62 %	- 16,24	- 24,09 %	- 11,59	- 16,65 %
Charges financières	-	-	-	-	-	-	0,01	0,01 %	-	-
Résultat courant	45,70	71,95 %	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,18	75,90 %	58,02	83,35 %
Produits exceptionnels	0,07	0,11 %	-	-	-	-	0,15	0,22 %	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	45,77	72,06 %	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,33	76,12 %	58,02	83,35 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	- 2,23	- 3,51 %	1,57	2,55 %	1,91	2,96 %	- 3,33	- 4,94 %	- 10,02	- 14,39 %
Revenu distribué avant prélèvement forfaitaire	48,00	75,57 %	48,00	77,85 %	48,00	74,34 %	48,00	71,18 %	48,00	68,96 %
Revenu distribué après prélèvement forfaitaire	46,99	73,98 %	47,83	77,57 %	47,75	73,95 %	46,85	69,48 %	46,19	66,36 %

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

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

(3) variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement
1 à 9 rue de La Nativité	12/07/95	1996	Résidentiel	2 774	19 514 626,79	28 000 000	1 736 000
11 à 19 rue de L'Aubrac			Bureaux	1 030		-	
34 à 36 rue Gabriel Lamé			Commerces	942			
75012 - PARIS			Locaux d'activités et mixtes	1 914			
			42 parkings				
		TOTAL 2013	1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	28 000 000	1 736 000
		Rappel 2012	1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	26 700 000	1 655 400

Comptes annuels

au 31 décembre 2013

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	26 700 000,00	19 450 646,29	28 000 000,00
Agencements et installations	63 980,50		63 980,50	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Sous-total 1	19 514 626,79	26 700 000,00	19 514 626,79	28 000 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 365 000,00		- 415 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état	- 170 000,00	- 170 000,00	- 125 000,00	- 125 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3	- 535 000,00	- 170 000,00	- 540 000,00	- 125 000,00
TOTAL I	18 979 626,79	26 530 000,00	18 974 626,79	27 875 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Sous-total 1	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	26 811,60	26 811,60	20 993,50	20 993,50
Locataires douteux	15 082,96	15 082,96	13 731,72	13 731,72
Provisions pour dépréciation des créances	- 13 341,61	- 13 341,61	- 11 597,65	- 11 597,65
Autres créances	51 845,62	51 845,62	27 914,35	27 914,35
Sous-total 2	65 315,61	65 315,61	37 310,20	37 310,20
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	685 360,16	685 360,16	1 010 894,89	1 010 894,89
Sous-total 3	3 585 360,16	3 585 360,16	3 910 894,89	3 910 894,89
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 335 257,53	- 335 257,53	- 342 095,75	- 342 095,75
Dettes d'exploitation	- 143 372,42	- 143 372,42	- 113 009,24	- 113 009,24
Dettes diverses	- 421 998,61	- 421 998,56	- 464 802,34	- 464 802,34
Sous-total 4	- 900 628,56	- 900 628,56	- 919 907,33	- 919 905,51
TOTAL II	2 817 724,74	2 817 724,74	3 103 297,76	3 103 297,76
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 797 351,53		22 077 924,55	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		29 347 724,74		30 978 297,76

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 270 096,97		0,00	4 270 096,97
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 522 762,90		0,00	- 1 522 762,90
Prélèvement sur prime de fusion	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
Écarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		0,00	0,00
Réserves	729 790,00	- 0,72	0,00	729 790,00
Report à nouveau	1 140 973,96	93 154,22	0,72	1 234 128,18
Sous-total 3	1 870 763,96	93 153,50	0,72	1 963 918,18
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013			1 625 053,01	1 625 053,01
Acomptes sur distribution 2013			- 1 344 480,71	- 1 344 480,71
Résultat de l'exercice 2012	1 437 638,13	- 1 437 638,13		
Acomptes sur distribution 2012	- 1 344 484,63	1 344 484,63		
Sous-total 4	93 153,50	- 93 153,50	280 572,30	280 572,30
TOTAL GÉNÉRAL	21 797 351,53	0,00	280 573,02	22 077 924,55

Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et construction locatives				
Habitations / Bureaux / Commerces	19 514 626,79	26 700 000	19 514 626,79	28 000 000
Entrepôts / Locaux d'activité				
Loisirs				
Immobilisations en cours				
TOTAL	19 514 626,79	26 700 000,00	19 514 626,79	28 000 000,00

Comptes annuels

au 31 décembre 2013

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	340 135,97		370 887,19	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	94 687,45		55 237,81	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	57 535,64		43 277,40	
Sous-total 1		492 359,06		469 402,40
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	194 990,98		209 101,34	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	7 322,47		0,00	
Provisions pour créances douteuses	11 206,83		578,70	
Provisions pour grosses réparations et remises en état	154 164,40		50 000,00	
Autres provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Autres charges	10 010,43		20 960,33	
Sous-total 2		377 695,11		280 640,37
Charges financières				
Charges financières diverses	220,03		0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		220,03		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		0,00		0,00
TOTAL DES CHARGES		870 274,20		750 042,77
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	1 800 941,65		1 858 412,99	
Charges facturées	340 135,97		370 887,19	
Produits annexes			309,63	
Sous-total 1		2 141 077,62		2 229 609,81
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	75 042,97		54 645,13	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,15		2,01	
Sous-total 2		75 045,12		54 647,14
Produits financiers				
Produits financiers	87 673,46		90 838,83	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		87 673,46		90 838,83
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	4 116,13		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		4 116,13		0,00
TOTAL DES PRODUITS		2 307 912,33		2 375 095,78
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		1 437 638,13		1 625 053,01

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- le compte de résultat sous sa forme standard,
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, il n'est pas défalqué du montant de la créance douteuse tant que le locataire est en place.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Des dotations complémentaires sont éventuellement enregistrées si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire, sont à réaliser.

Provisions pour charges

Le principe du calcul d'une provision forfaitaire a été abandonné en 2005 pour les remises en état. Par prudence et sur la base d'estimations, la provision pour travaux correspond désormais à un niveau de dépenses représentant trois années du budget des remises en état ajustées le cas échéant sur la base du plan quinquennal. Le principe de provisionnement des grosses réparations est le suivant, à savoir une dotation annuelle sur la base 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

Gestion locative

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

- 8 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 4 % HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10% des loyers facturés.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09	0,00	0,00	8 628,09
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	63 980,50			63 980,50
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
Sous-total 2	19 955 525,24	0,00	0,00	19 955 525,24
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	75 000,00	0,00	0,00	75 000,00
TOTAL	20 039 153,33	0,00	0,00	20 039 153,33

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09	0,00	0,00	8 628,09
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
Sous-total 2	440 898,45	0,00	0,00	440 898,45
TOTAL	449 526,54	0,00	0,00	449 526,54

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2013
Créances douteuses	13 341,61	578,70	2 322,66	11 597,65
Pertes et charges non récupérables	7 322,47	0,00	7 322,47	0,00
Travaux de Grosses Réparations	365 000,00	50 000,00		415 000,00
Travaux de remise en état	170 000,00	0,00	45 000,00	125 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	555 664,08	50 578,70	54 645,13	551 597,65

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	335 257,53		342 095,75	342 095,75
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 513,75	30 050,35		30 050,35
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	129 858,67	82 958,89		82 958,89
Dettes aux associés	366 341,87	396 464,91		396 464,91
Dettes fiscales	2 247,87	2 408,74		2 408,74
Autres dettes diverses	50 957,74	63 477,56		63 477,56
TOTAL	900 628,56	577 811,58	342 095,75	919 907,33

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	75 000,00		75 000,00	75 000,00
Autres créances				
Sous-total 1	75 000,00	0,00	75 000,00	75 000,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	1 786,98	964,63		964,63
Créances locataires	26 811,60	20 993,50		20 993,50
Créances fiscales	48 933,53	23 239,60		23 239,60
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	1 125,11	3 710,12		3 710,12
Sous-total 2	78 657,22	48 907,85		48 907,85
TOTAL	153 657,22	48 907,85	75 000,00	123 907,85

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Variations		Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges		7 322,47		7 322,47
Reprises de provisions pour remise en état	74 164,40		29 164,40	45 000,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	0,00			0,00
TOTAL	74 164,40	7 322,47	29 164,40	52 322,47
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	8,93	16,83		25,76
Impôts fonciers non refacturables	35 511,03	955,52		36 466,55
Taxes sur les bureaux	- 627,84	1 414,84		787,00
Taxes sur les ordures ménagères	292,20	5,26		297,46
Taxe additionnelles (CRL)		14 772,00		14 772,00
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	21 723,48		30 794,85	- 9 071,37
TOTAL	57 535,64	17 164,45	30 794,85	43 277,40
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	148 239,86	12 329,87		160 569,73
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	12 000,00			12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	34 751,12	1 780,49		36 531,61
TOTAL	194 990,98	14 110,36	0,00	209 101,34
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état	99 164,40		99 164,40	0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	55 000,00		5 000,00	50 000,00
TOTAL	154 164,40	0,00	104 164,40	50 000,00

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente assemblée générale mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur l'approbation du Règlement Intérieur applicable au Conseil de Surveillance dont le projet figure en Annexe des présentes.

Pour mémoire, le principe d'un Règlement Intérieur venant préciser les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que sa composition, sa mission et son fonctionnement avait été approuvé à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte de juin 2013.

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

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

	Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur
Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers	Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement) Autorisation de l'Assemblée générale pour "tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier" de la SCPI	CMF art. L. 214-50 CMF art. L. 214-72 al. 1 ^{er}	<ul style="list-style-type: none"> • immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10 % au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI) • droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1 • parts de SCI "contrôlées" (jusqu'à 100 % de l'actif) • parts de SCI non "contrôlées", de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10 % au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI¹ • dépôts, liquidités, avances en compte courant Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156
Durée minimale de détention des actifs immobiliers	6 ans	CMF art. R. 214-116 3 ^o	<ul style="list-style-type: none"> • 5 ans • possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI 	CMF art. R. 214-157 3 ^o
Plafonds des travaux d'agrandissement	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 1 ^o	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 1 ^o
Plafonds des travaux de reconstruction	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 2 ^o	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 2 ^o
Commissions	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société	RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers)	RGAMF art. 422-224
Augmentation de capital	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours. Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	CMF art. L. 214-64 CMF art. L. 214-63	Suppression de cette condition Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	- CMF art. L. 214-96
Diffusion des documents d'information	Par voie postale uniquement	CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables	CMF art. R. 214-137
Validité des ordres de cession de parts	Sans limite de temps	RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé	RGAMF art. 422-205 al. 2
Durée du mandat de l'expert immobilier	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 ^{er}	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 ^{er}
Conseil de surveillance	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI.	-	<ul style="list-style-type: none"> • modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec election de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir • durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans 	RGAMF art. 422-201 al. 4 RGAMF art. 422-200 al. 2
Dépositaire	Pas de dépositaire	-	Exigence de désignation d'un dépositaire unique	CMF art. L. 214-24-4.

Afin de tenir compte de ces évolutions réglementaires certaines dispositions des statuts de votre SCPI doivent être modifiées par voie de résolutions extraordinaires. Ces modifications statutaires, certaines de forme et d'autres de fond, sont précisées dans le tableau ci-après. Les modifications apparaissent en version soulignée et en gras lorsque des ajouts sont proposés et pour les dispositions à supprimer.

1 au sens de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier, 2 considéré au bilan du dernier exercice clos.

Rapport spécial de la Société de Gestion

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Modification des articles I "FORME" et II "OBJET" des statuts)

ARTICLE I - FORME

Il est formé par les présentes une ~~société civile~~ faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles ~~1882~~ et suivants du Code Civil, par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier, ~~par le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971~~, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE I - FORME

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

ARTICLE II - OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis,
- céder des éléments de patrimoine immobiliers, ~~non acquis à cet effet~~, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition **directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement**, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder **directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation**, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier **dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel**,
- **détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.**

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Modification des articles I "FORME" et II "OBJET" des statuts)

ARTICLE VII - AUGMENTATION - RÉDUCTION DE CAPITAL

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à deux cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Dès à présent, les associés décident que toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de gestion, pour :

- procéder à l'augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'il déterminera,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'il avisera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire.

De plus, la Société de gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, ~~d'une part~~, 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; ~~d'autre part~~, si moins des trois quarts de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de cinq millions de francs.

Par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à l'euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5 712,11 euros par incorporation de pareille somme au capital, prélevée sur la prime d'émission.

ARTICLE VII - AUGMENTATION - RÉDUCTION DE CAPITAL

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à deux cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Dès à présent, les associés décident que toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de gestion, pour :

- procéder à l'augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'il déterminera,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'il avisera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire.

De plus, la Société de gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article **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.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de cinq millions de francs. Par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à l'euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5 712,11 euros par incorporation de pareille somme au capital, prélevée sur la prime d'émission.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION
(Modification de l'article XIII des statuts
"TRANSMISSION DES PARTS")

ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de cette dernière.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée par le cessionnaire proposé, il est tenu 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, à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843, alinéa 4 du Code Civil.

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

Si la Société 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 de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Il est tenu au siège administratif de la Société, et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

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

Tout associé peut également demander à la Société de gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Les demandes de cession sont faites par lettres recommandées avec accusé de réception adressées à la Société de gestion.

Si la Société de gestion constate que pendant une période de ~~six mois consécutifs~~ les demandes de cessions non satisfaites représentent au moins ~~cinq pour cent~~ des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque, dans le délai de deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire. La Société de gestion propose à l'Assemblée générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée générale.

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

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.

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après :

- 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.

La Société de gestion es-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.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION
(Modification de l'article XV des statuts "ATTRIBUTIONS
ET POUVOIRS DU GERANT")

ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de cette dernière.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée par le cessionnaire proposé, il est tenu 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, à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843, alinéa 4 du Code Civil.

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

Si la Société 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 de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Il est tenu au siège administratif de la Société, et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

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

Tout associé peut également demander à la Société de gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Les demandes de cession sont faites par lettres recommandées avec accusé de réception adressées à la Société de gestion.

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

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

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GÉRANT

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 les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- **elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;**

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

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Rapport spécial de la Société de Gestion

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION (Modification de l'article XVII des statuts "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit :

1) Une rémunération de 5 % HT maximum du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Cette rémunération correspond aux prestations suivantes :

- préparation et réalisation des augmentations de capital;

- organisation et surveillance des investissements ou des travaux sur les immeubles acquis dans le cadre de l'objet social;

2) Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % HT du montant des recettes locatives HT. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :

= une commission sur les recettes locatives ;

= une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.

Par décision de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la commission correspond à 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

3) S'agissant des cessions de parts sans intervention de la Société de gestion :
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 76,22 e TTC (63,73 e HT) par type d'opération,

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 e TTC (38 e HT).

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

4) S'agissant des cessions de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de 4,20 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Par ailleurs, la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, 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 (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société de gestion es-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.

ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit :

1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription forfaitaire de 5 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

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

2° Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % hors taxes (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des recettes locatives hors taxes. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :

- une commission sur les recettes locatives ;

- une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.

La commission correspond à 8 % hors taxes (**soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**) du montant de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes (**soit 4,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**) annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

3° Pour l'acquisition et cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de gestion, et prélevée par la Société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

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

4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3% hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués. Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion, percevra une commission d'intervention de 4,21 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de gestion percevra :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € hors taxes (soit 76,48 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération,

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 38 € hors taxes (soit 45,6 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

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

6° Information concernant les différentes commissions

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

ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement tous les deux ans. Il sera procédé tous les deux ans à la nomination de quatre membres quelque soit le nombre de membres sortants.

Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort effectué au sein du Conseil. Par la suite lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Toutefois, lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, 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 de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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

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

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

ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

Toutefois, lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, 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 de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres **(i) un président, et s'il le juge nécessaire, (ii) un vice-président, et (iii) un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres, qui seront élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de surveillance.**

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du **Conseil de surveillance**, soit de la Société de gestion, **selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.** Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article XIX des statuts "CONSEIL DE SURVEILLANCE")

Rapport spécial de la Société de Gestion

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de la séance et le secrétaire.

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

Pouvoirs du Conseil de surveillance

[...]

Responsabilité

[...]

Rémunération

[...]

Règlement intérieur

[...]

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

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de la séance et le secrétaire.

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

Pouvoirs du Conseil de surveillance

[inchangé]

Responsabilité

[inchangé]

Rémunération

[inchangé]

Règlement intérieur

[inchangé]

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

(Insertion d'un article XX bis dans les Statuts "DEPOSITAIRE")

ARTICLE XX bis – DÉPOSITAIRE

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

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers. Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE XXI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de 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 tous autres projets 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.

ARTICLE XXI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi, et notamment par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de 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 tous autres projets 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.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article XXI des Statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES")

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

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

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret n°94-463 du 9 juin 1994.

ARTICLE XXII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE XXV - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé le rapport de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

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 :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux Assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

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

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

ARTICLE XXII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle nomme ou remplace le Dépositaire. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE XXV - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée générale. Ils sont, en outre, accompagnés des documents auxquels les projets de résolutions se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé le rapport de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

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 :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux Assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

vingt-troisième résolution

(Modification de l'article XXII des Statuts "ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE")

vingt-quatrième résolution

(Modification de l'article XXV des Statuts "COMMUNICATION")

Rapport spécial de la Société de Gestion

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION (Modification de l'article XXVIII des Statuts "RÉPARTITION DES RESULTATS")

ARTICLE XXVIII - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 et au règlement 94-05 de l'Autorité des Marchés Financiers qui précise : Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L-214-73 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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

ARTICLE XXVIII - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L-214-103 du Code monétaire et financier, la Société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION (Modification de l'article XXIX des Statuts)

ARTICLE XXIX

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIII ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la société ; il peut lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE XXIX

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIII ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la société ; il peut lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

La Société de Gestion
Amundi Immobilier

Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2013, sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de l'OUSTAL DES AVEYRONNAIS.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2013 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende. Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Les principales données s'établissent comme suit :

Rappel du nombre de parts en jouissance : 28 010

En Euros par part en jouissance	Exercice 2012	Exercice 2013	Évolution en %
Résultat d'exploitation	48,20	54,78	9 %
Résultat financier brut (*)	3,13	3,24	4 %
Résultat exceptionnel	0	0	
Résultat (bénéfice)	51,33	58,02	13 %
Prélèvement sur le report à nouveau		0	
Abondement au report à nouveau	3,33	10,02	
Dividende	46,85	46,19	- 1 %
Dividende/PFL versé au Trésor	48,00	48,00	0 %

(*) Certificats de dépôts négociables

I/ Le résultat d'exploitation

La progression du résultat d'exploitation est liée principalement à la reprise de provision sur les travaux de remise en état et à la hausse des loyers.

Hormis les loyers, le résultat d'exploitation inclut également les charges variables immobilières (charges locatives, assurances, impôts, honoraires de commercialisation, etc.) et les charges fixes telles que les honoraires d'expertise ou encore les frais d'administration de la SCPI (Assemblées générales, rapport annuel, bulletins d'information, etc.).

Le poste de charges comprend également les honoraires de la société de gestion. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2013 à 160 569,73 €.

Entre 2013 et 2012 la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a augmenté de 8 %, consécutivement à la hausse des loyers.

Les parts de la S.C.P.I.

1 - Mouvements de parts

A l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

Marché des parts

En 2013, 244 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 220,5 K€ soit une diminution de 12,23 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 870,00 € hors frais en janvier 2013 a augmenté pour s'établir en décembre à 926,00 € (1011,19 € frais inclus).

II/ Le résultat financier brut

Votre SCPI dispose de conditions particulières sur les placements en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées.

Le taux moyen sur 2013 est de 3,10% contre 3 % sur 2012. Ce même taux s'établissait à 0,85 % en 2011.

Le taux moyen de la rémunération des comptes de dépôts est de 0,089 % pour 2013, donc inférieure aux CDN.

III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 625 053,01 euros en hausse de 13 % par rapport à 2012.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2013 est fixé à 46,19 € par part (optant au PFL) et 48 € par part (non optant).

Après affectation du résultat 2013, le report à nouveau, passera à 44,06 € par part, à 54,08 € par part.

V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2013, la société de gestion décide de porter le niveau d'acomptes trimestriels à 12 € par part, soit une distribution annuelle relative à l'exercice 2013 de 48 € par part non optant, soit à un niveau identique à 2012.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2013 :

Reprise historique

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
45,17 €	52,46 €	45,77 €	49,58	46,09	51,33	58,02	13 %

Au 31 décembre 2013, les parts en attente de cession représentaient 0,27 % de la capitalisation et les demandes d'achat 2 parts (0,01 % de la capitalisation).

Il y a eu en 2013 une distribution par part de 48,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2013 de 5,22 % hors frais (4,78 % frais inclus).

Gré à gré

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 70 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2013, tous marchés confondus à 314 parts soit 1,12 % de la capitalisation contre 1,35 % en 2012.

Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

2 - Valeur de la société

La valeur d'expertise hors droit ressort à fin 2013 à 28 M€, ce qui porte la valeur de réalisation à 1 105,97 € par part (contre 1 047,76 € par part en 2012).

La valeur de réalisation se situe 45,09 % au-dessus du prix de souscription d'origine qui était de 762,24 €.

Conventions et rémunération de la Société de Gestion

Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion pour l'exercice 2013:

- pour l'administration et la gestion de la Société de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie ; il est rappelé que, conformément aux statuts, cette rémunération sera de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie pour l'exercice 2013.

- en matière de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT par type d'opération,

• pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 50 € HT par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transferts de parts, sont de 5 % du prix de cession, à régler par les parties avant l'envoi du dossier à la Société de gestion.

- en cas de cession de parts, par l'intermédiaire de la Société de gestion : 4,20 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ; les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur.

Prise en charge de la prestation de services de l'association à hauteur de 25 000 € TTC.

Votre Conseil après avoir débattu sur le rôle essentiel que joue l'Association l'Oustal des Aveyronnais, reconnaît la qualité du travail effectué par celle-ci, qui, entre autre, permet d'obtenir un taux de remplissage exceptionnel (99,74 %).

Ce travail était effectuée jusqu'à présent bénévolement. D'un commun accord avec tous les membres du Conseil de Surveillance, le Conseil a demandé

à la Société de Gestion de soumettre à l'Assemblée Générale une résolution prévoyant une participation de 25 000 € TTC à l'Association afin que l'association puisse continuer à exercer ce rôle essentiel pour la bonne gestion locative des logements garantissant la pérennité des revenus et n'impactant la performance que de 1,5 %.

Conclusion

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

- la valeur comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs. Elle s'élève à 22 077 924,55 € soit 788,22 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs. Elle s'élève à 30 978 297,76 € soit 1 105,97 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 34 436 051,25 € soit 1 229,42 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons d'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de surveillance,
M. Roger RIBEIRO**

RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de la présente Assemblée générale mixte, la société de gestion vous propose de modifier certains articles des statuts relatifs afin de les mettre en conformité avec la réglementation applicable actuellement.

Ces modifications sont consécutives à la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") par l'Ordonnance n° 2013-676 le 25 juillet 2013.

Par ailleurs, les textes applicables aux SCPI figurant dans le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF ont été modifiés.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons d'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de surveillance,
M. Roger RIBEIRO**

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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 L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par

l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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.

II - 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 :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

- L'immeuble détenu par la SCPI a fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre la valeur estimée de l'immeuble communiquée par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et la valeur vénale déterminée par l'expert immobilier.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Courbevoie et Millau, le 21 mars 2014
Les commissaires aux comptes,

MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX
CHRISTIAN RUBIO
CHRISTIAN RUBIO

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la souscription (statutaire) :

La société de gestion perçoit une commission plafonnée à 5 % HT du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluses). Cette rémunération correspond aux prestations suivantes :

- Préparation et réalisation de l'augmentation de capital ;
- Organisation et surveillance des investissements ou des travaux sur les immeubles acquis dans le cadre de l'objet social.

Au titre de l'exercice 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération de la gestion (statutaire) :

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2013, a décidé de maintenir la rémunération de la société de gestion, à 8 % hors taxes de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes annuel forfaitaire sur les produits de gestion de trésorerie.

Pour l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 160 570 euros HT.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

La société de gestion perçoit une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

Une commission à la charge de l'acquéreur de 4,20 % TTC du prix de cession est prélevée en cas de cession des parts avec intervention de la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2013, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie et Millau, le 21 mars 2014
Les Commissaires aux comptes,

MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX
CHRISTIAN RUBIO
CHRISTIAN RUBIO

Texte des résolutions

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2013

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution – Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice clos en 2013 de : 1 625 053,01 €,
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 234 128,18 €,
soit un bénéfice distribuable de : 2 859 181,19 €,
- à la distribution d'un dividende de : 1 344 480,71 €,
soit : 48,00 € par part en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- et d'affecter en report à nouveau : 1 514 700,48 €,
soit : 54,08 € par part.

Sixième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2013, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- valeur nette comptable : 22 077 924,55 €, soit 788,22 € par part.
- valeur de réalisation : 30 978 297,76 €, soit 1 105,97 € par part.
- valeur de reconstitution : 34 436 051,25 €, soit 1 229,42 € par part.

Septième résolution – Rémunération de la Société de Gestion

À compter de ce jour, et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014, l'Assemblée Générale décide de fixer les commissions de gestion perçues par la Société de Gestion à :

- 8 % HT des recettes locatives HT encaissées,
- 4 % HT des produits de trésorerie de l'exercice clos en 2014.

Cette rémunération respecte le plafond statutaire de la commission de gestion fixé à 10 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Sous réserve de l'approbation de la dix-neuvième résolution ci-dessous, l'Assemblée Générale décide de fixer à 0 % le taux de la commission d'arbitrage et de la commission de suivi et de pilotage des travaux, à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

Huitième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2014 (01 janvier 2014 - 31 décembre 2014).

L'Assemblée Générale décide que, sous réserve de l'approbation de la neuvième résolution ci-dessous, les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés conformément aux dispositions du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution – Approbation du Règlement intérieur du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement intérieur du Conseil de Surveillance, décide d'adopter dans toutes ses dispositions et avec effet immédiat ledit Règlement intérieur, dont une copie sera annexée aux présentes.

Dixième résolution – Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle qu'aux termes de l'article XIX des Statuts de la SCPI, il est prévu que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus désigné parmi les associés pour une durée de 3 ans,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Pierre ALLEGUEDE, M. François MARTY, Mme Catherine MIRAGLIA et M. Roger RIBEIRO) à l'issue de la présente Assemblée Générale.
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix, conformément aux dispositions de l'article 422-202 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Onzième résolution – Renouvellement de l'Expert externe en évaluation (ex. Expert immobilier)

Le mandat d'Expert externe en évaluation de la société CBRE BOURDAIS EXPERTISE arrivant à expiration au terme de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale décide de renouveler son mandat pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Douzième résolution – Nomination du Dépositaire unique de la SCPI

L'Assemblée Générale décide de nommer, pour une durée indéterminée, en qualité de Dépositaire unique de la SCPI au sens des articles L 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier sous condition suspensive de réalisation de nouveaux investissements par la SCPI ou d'une augmentation de capital de la SCPI :

CACEIS BANK FRANCE,

Société Anonyme au capital de 350 000 000 €
dont le siège est situé : 1-3 Place Valhubert, 75 013 - PARIS,
et immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 692 024 722.

Treizième résolution – Autorisation d'emprunts et d'acquisitions payables à terme

Conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, aux conditions que la Société de Gestion jugera convenables et dans la limite d'un montant maximum de 400 000 €.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Texte des résolutions

Quatorzième résolution – Autorisation de la conclusion d'une convention de prestations de services avec l'Association L'Oustal des Aveyronnais de Paris

L'Assemblée Générale :

- prend acte de ce que la Société de Gestion envisage de contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, une convention de prestations de services avec l'Association L'Oustal des Aveyronnais de Paris ayant pour objet l'accompagnement à la commercialisation des surfaces de logement vacantes de l'actif détenu par la SCPI,

- prend acte que la rémunération annuelle de l'Association L'Oustal des Aveyronnais de Paris pour les prestations rendues au titre de cette convention est fixée à 25 000 euros TTC et que la convention prendra effet rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2014,
- décide en conséquence d'autoriser la Société de Gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, la convention de prestation de services susvisée.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Quinzième résolution – Modification des articles I “FORME” et II “OBJET” des Statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles I et II des Statuts qui sont désormais rédigés comme suit :

ARTICLE I – FORME

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

ARTICLE II – OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément cadre réglementaire :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Seizième résolution – Modification de l'article VII des Statuts “AUGMENTATION – REDUCTION DE CAPITAL”

L'Assemblée Générale décide de modifier le 13^e alinéa de l'article VII des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article 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.

Le reste de l'article VII demeure inchangé.

Dix-septième résolution – Modification de l'article XIII des Statuts “TRANSMISSION DES PARTS”

L'Assemblée Générale décide de modifier le 13^e alinéa du I de l'article XIII des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

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

Le reste de l'article XIII demeure inchangé.

Dix-huitième résolution – Modification de l'article XV des Statuts “ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GÉRANT”

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article XV des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE XV – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GÉRANT

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 les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Par ailleurs, la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, 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 (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société de gestion es-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.

Dix-neuvième résolution – Modification de l'article XVII des Statuts "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article XVII des Statuts qui est désormais rédigé comme suit à compter du 3^e alinéa inclus :

La rémunération de la Société de Gestion est fixée comme suit :

1^o *Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription forfaitaire de 5 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.*

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

2^o *Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % hors taxes (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des recettes locatives hors taxes. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :*

– une commission sur les recettes locatives ;

– une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.

La commission correspond à 8 % hors taxes (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes (soit 4,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

3^o *Pour l'acquisition et cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.*

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

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

4^o *Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.*

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

5^o a) *Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,21 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.*

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

b) *En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra :*

– Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € hors taxes (soit 76,48 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération,

– Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 38 € hors taxes (soit 45,6 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

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

6^o *Information concernant les différentes commissions*

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

Les deux premiers alinéas de l'article XVII demeurent inchangés.

Vingtième résolution – Modification de l'article XIX des Statuts "CONSEIL DE SURVEILLANCE"

L'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article XIX des Statuts :

– les 3^e et 4^e alinéas sont remplacés par trois nouveaux alinéas rédigés comme suit :

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

– le 1^{er} alinéa du paragraphe «Organisation – réunions et délibérations» est désormais rédigé comme suit :

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres (i) un président, et s'il le juge nécessaire, (ii) un vice-président, et (iii) un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres, qui seront élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de surveillance.

– le 3^e alinéa du paragraphe «Organisation – réunions et délibérations» est désormais rédigé comme suit :

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de surveillance, soit de la Société de gestion, selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le reste de l'article XIX demeure inchangé.

Vingt-et-unième résolution – Insertion d'un article XX bis dans les Statuts "DÉPOSITAIRE"

L'Assemblée Générale décide d'insérer dans les Statuts, entre l'article XX et l'article XXI, un nouvel article XX bis rédigé comme suit :

ARTICLE XX bis – DÉPOSITAIRE

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

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier.

Texte des résolutions

Vingt-deuxième résolution – Modification de l'article XXI des Statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES"

L'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article XXI des Statuts :

- le qui 9^e alinéa est désormais rédigé comme suit :

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi, et notamment par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

- le 20^e alinéa est désormais rédigé comme suit :

L'Assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

Le reste de l'article XXI demeure inchangé.

Vingt-troisième résolution – Modification de l'article XXII des Statuts "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE"

L'Assemblée Générale décide de modifier le 3^e alinéa de l'article XXII des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle nomme ou remplace le Dépositaire. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Le reste de l'article XXII demeure inchangé.

Vingt-quatrième résolution – Modification de l'article XXV des Statuts "COMMUNICATION"

L'Assemblée Générale décide de modifier le 1^{er} alinéa de l'article XXV des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée générale. Ils sont, en outre, accompagnés des documents auxquels les projets de résolutions se réfèrent.

Le reste de l'article XXV demeure inchangé.

Vingt-cinquième résolution – Modification de l'article XXVIII des Statuts "REPARTITION DES RESULTATS"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article XXVIII des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE XXVIII – RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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

Vingt-sixième résolution – Modification de l'article XXIX des Statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier le 2^e alinéa de l'article XXIX des Statuts en y remplaçant le terme "faute par lui" par le terme "faute par elle".

Le reste de l'article XXIX demeure inchangé.

Vingt-septième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE AU TEXTE DES RÉSOLUTIONS

NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de :

- Monsieur PALOC Gérard
- Monsieur VERDIER Guy
- Monsieur GINESTE Jacques
- MUTUELLE VIA SANTE, représentée par Monsieur Denis SAULES
- Monsieur NOYER Raymond
- Monsieur MEDAL Alain
- Monsieur SOLIGNAC Maurice
- Monsieur LOUBIERE Jacques
- Monsieur RIBEIRO Roger
- Mademoiselle MIRAGLIA Catherine
- Monsieur MARTY François
- Monsieur ALLEGUEDE Pierre

Quatre mandats arrivent à échéance : ceux de Monsieur RIBEIRO Roger, Mademoiselle MIRAGLIA Catherine, Monsieur MARTY François, Monsieur ALLEGUEDE Pierre.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	MARTY François	66	Consultant	30	/
2	RIBEIRO Roger	68	Cadre entreprise retraité	5	/
3	MIRAGLIA Catherine	66	Directrice générale adjointe d'une Filiale des Journaux du Midi	20	/

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	NOM	Age	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
4	COUDERC Jacques	52	Agriculteur	126	néant
5	MONGARNY Daniel	62	Gérant Parc locatif personnel et retraité de la santé	7	EDISSIMMO 174 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 9
6	KINT Serge	67	Retraité Cadre de Banque	40	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 484
7	SCHREINER Pascal	52	Responsable projets informatiques	24	néant

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS

Le présent règlement intérieur (le "Règlement") a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de surveillance de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS (la "SCPI") notamment dans les domaines suivants :

- Composition et désignation des membres
- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité
- Rémunération

Il a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Les statuts de la SCPI définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les stipulations du présent Règlement n'ont pour objet que de compléter lesdites règles. Par conséquent, en cas de contradiction entre le Règlement et les statuts de la SCPI, les stipulations des statuts de la SCPI prévaudront sur celles du Règlement.

I - Composition et désignation des membres

Le Conseil de surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 12.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concerné(s).

Toutefois, les membres du Conseil de surveillance seront renouvelés partiellement tous les ans.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion sollicitera les candidatures des Associés avant l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de surveillance.

Les candidatures recueillies par la Société de gestion seront soumises au vote des Associés dans le cadre d'une résolution unique.

Seuls seront pris en compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes ne seront plus prises en compte, sont publiés dans le Bulletin Trimestriel d'Information suivant la clôture de l'exercice.

La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et par ordre chronologique de réception des candidatures pour les nouveaux candidats.

Sont précisés pour chacun d'entre eux : leur nom, prénom, âge, références professionnelles et leur nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre des mandats de membre de Conseil de surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Aux termes de la réglementation, la Société de gestion ayant reçu des procurations au président de l'assemblée et les associés ayant reçu des procurations à personne dénommée ne participent pas au vote de la résolution portant sur la nomination de membres du Conseil.

Lorsqu'en cours de mandat, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance passe en dessous de 7, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire par cooptation. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire à venir. La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace.

Toute nomination des membres du Conseil est soumise aux règles de publicité légale en vigueur.

Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

II - Fonctionnement du Conseil de surveillance

A. Les membres du Conseil de Surveillance

1°) Condition d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

2°) Cumul de mandats de membre de Conseil de surveillance dans des SCPI

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de quatre (4) mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier gérées par la Société de Gestion. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

3°) Mandats successifs des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles indéfiniment à l'issue de l'exercice de leur mandat dans les conditions de l'Article II-A-1° et 2° ci-dessus.

B. Bureau du Conseil

1°) Désignation des membres du Bureau

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-Président et un Secrétaire. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de surveillance.

Le Président, le Vice-Président et le Secrétaire du Conseil de surveillance sont élus pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de surveillance.

Le Président, le Vice-Président et le Secrétaire du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le Conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les désignations des membres du Bureau sont réalisées à bulletins secrets, à la majorité des votants.

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

Ce règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

2°) Compétences du Président et du Vice-Président

Le Président du Conseil de surveillance et le Vice-Président du Conseil de surveillance sont compétents pour :

- fixer le calendrier des réunions du Conseil de surveillance avec la Société de gestion,
- convoquer le Conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé à la demande de membres du Conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de surveillance,
- diriger les débats lors des séances du Conseil de surveillance,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de surveillance,
- transmettre à la Société de gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de surveillance, et

Les pouvoirs du Vice-Président s'exercent en cas d'impossibilité ou de carence du Président et dans les mêmes conditions.

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

3°) Missions du Secrétaire du Conseil de surveillance

- Contrôler de la régularité des réunions dans la forme : délais de production des ordres du jour, des documents remis, des convocations, des délais de remboursement des frais... ;
- inventaire et tenue à jour de la liste des questions en suspens ; et
- assistance au Président de séance dans l'équilibre des expressions de chacun et de la sérénité des débats

C. Les réunions des Conseils de Surveillance

1°) Fréquence des réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige.

Conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier le Conseil de surveillance se réunit au moins une fois par exercice. La Société de gestion convoque donc au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice, au premier trimestre de l'année (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de la SCPI. Pour mémoire, cette A.G.O. doit se tenir dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes. Au cours de cette réunion, le Conseil de surveillance sera amené à statuer notamment sur les points suivants :

- examen des comptes annuels de l'exercice social écoulé,
- examen des projets de rapport de la Société de gestion et des projets de résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire et/ou extraordinaire annuelle des associés de la SCPI, et
- le rapport du Conseil de surveillance à joindre au rapport annuel.

La Société de gestion convoque au minimum deux réunions du Conseil de surveillance. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels, soit à l'initiative de la Société de gestion, soit à l'initiative du Conseil de surveillance.

2°) Modalités de convocation des réunions du Conseil de surveillance et ordre du jour

(i) Modalités de convocation

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Il est d'usage de communiquer le calendrier provisoire des réunions du semestre suivant lors de chaque réunion de Conseil, étant entendu que la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée au moins 15 jours calendaires avant la tenue du Conseil.

Les modalités de convocation du Conseil de surveillance mises en place au sein de la SCPI sont les suivantes :

- Convocation par la Société de gestion

Le Conseil de surveillance est convoqué par la Société de gestion.

Au moins quinze (15) jours calendaires avant la réunion du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de surveillance.

Au moins quinze (7) jours calendaires avant la réunion du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance recevront un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée. Ce document, élaboré par la Société de gestion, doit permettre à tous les membres du Conseil de surveillance :

- d'apprécier clairement et régulièrement l'évolution des aspects essentiels de la vie de la SCPI en leur donnant les moyens d'un suivi dans le temps, et
- de préparer pour la réunion du Conseil de surveillance leurs éventuelles questions et/ou observations.

- Convocation par les membres du Conseil de surveillance

La majorité au moins des membres du Conseil de surveillance peut demander au Président du Conseil de surveillance de convoquer le Conseil de surveillance, sur un ordre du jour déterminé. Le Conseil de surveillance devra également convoquer la Société de gestion à cette réunion.

Dans ce cas, le Président du Conseil de surveillance est lié par les demandes qui lui sont adressées et doit procéder à la convocation du Conseil de surveillance dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence. Le Président du Conseil de surveillance précisera alors dans la convocation adressée aux membres du Conseil de surveillance la liste des membres du Conseil de surveillance représentant la majorité du Conseil de surveillance à l'origine de cette convocation.

Les convocations des membres du Conseil de surveillance sont faites par un courrier doublé d'un courriel. Le délai de convocation du Conseil de surveillance est de quinze (15) jours calendaires au moins, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence dûment justifiée.

Chaque membre du Conseil de surveillance a la liberté et la responsabilité de demander au Président du Conseil de surveillance l'inscription au projet d'ordre du jour de certains points s'il estime que ceux-ci relèvent de la compétence du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance prendra soin de faire parvenir le procès-verbal de la réunion du Conseil à la Société de gestion, en vue de sa transcription au registre obligatoire.

(ii) Ordre du jour

- En cas de convocation par la Société de gestion

L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de gestion et le Conseil de surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

- En cas de convocation par les membres du Conseil de surveillance

L'ordre du jour des réunions est établi par le Conseil de surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

3°) Tenue des réunions du Conseil de surveillance

Une réunion de Conseil ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée sachant que chaque membre peut détenir deux mandats au maximum.

Un mandat peut donc être donné par un membre du Conseil de surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance. Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de surveillance qui dirige les débats, en son absence par le Vice-Président, et en leur absence respective par l'un des membres désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

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

4°) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

Les réunions du Conseil de surveillance se tiennent au siège social de la SCPI. Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de gestion ne peut pas accueillir le Conseil de surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

5°) Secrétaire de séance

Un secrétaire de séance est nommé par le Conseil de surveillance lors de chaque séance, soit parmi ses membres du Conseil de surveillance, soit en dehors d'eux. Le Conseil de surveillance fixe la durée de ses fonctions. Il peut être remplacé, sur proposition du Président, par simple décision du Conseil de surveillance.

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de surveillance soumis à l'approbation du Conseil de surveillance lors de la réunion du Conseil de surveillance suivante.

Le secrétaire de séance adressera au Conseil de surveillance le projet de procès-verbal dans les 15 jours qui suivent la réunion du Conseil de surveillance.

6°) Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations.

Après chaque réunion, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux sont validés par le Président de séance et approuvés par le Conseil de surveillance lors de la séance suivante. Les procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

Ce règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

III – Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et majorité rappelées ci-dessus.

Toute initiative des membres du Conseil de surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion.

A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Dans ce cadre, les membres du Conseil de surveillance devront adresser au Président du Conseil de surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de surveillance, le Président du Conseil de surveillance adressera à la Société de gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de surveillance devront être raisonnables et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de gestion ce qui pourrait nuire aux intérêts de la SCPI. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de surveillance devront lui être transmis par la Société de gestion dans des délais raisonnables,

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés de la SCPI,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale, et
- en cas de défaillance de la Société de gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des Associés de la SCPI (article R. 214-136 du Code monétaire et financier).

IV - Déontologie

A. Obligations générales

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement qui s'imposent à lui dans toutes leurs dispositions.

Chacun des membres du Conseil de surveillance doit s'assurer du respect des dispositions législatives et réglementaires régissant les fonctions de membre du Conseil de surveillance d'une société civile de placement immobilier ainsi que des dispositions des statuts de la SCPI et du présent Règlement et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts, et
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

Seul le Président du Conseil de surveillance est habilité à s'exprimer au nom du Conseil de surveillance dans le rapport annuel.

B. Confidentialité

Chaque membre du Conseil de surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

C. Détention d'informations privilégiées

Tout membre du Conseil de surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,

Ce règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

Dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte et s'assurer que ses investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI.

La Société de Gestion informe le Conseil de Surveillance préalablement aux décisions de gestion importantes notamment en matière de dividende et de prix de part, ainsi que sur les principales orientations en matière d'arbitrages (cessions, acquisitions) et d'investissement. La décision définitive reste une prérogative de la Société de gestion qui tient régulièrement le Conseil informé des décisions qu'elle a prises.

Le contrôle de la gestion intègre préalablement celui des comptes sociaux mais le Conseil n'approuve pas les comptes. A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et arrête les comptes assortis d'un rapport de gestion écrit.

Ces comptes sont ensuite certifiés par le ou les Commissaires aux comptes et enfin approuvés par l'Assemblée Générale des associés.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de gestion,
- il donne un avis sur les projets de résolutions, et
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Il peut en outre convoquer l'Assemblée Générale de la SCPI si la Société de gestion n'y procède pas (Art. R. 214-136 du Code monétaire et financier).

Lors de l'Assemblée générale de la SCPI, le Conseil de surveillance est représenté par son Président, en son absence par son Vice-Président, et en leur absence respective par un membre dûment habilité par le Conseil de surveillance.

Conformément à la réglementation, les Commissaires aux comptes sont convoqués, par la Société de gestion, à la réunion du Conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées.

- d'être non publiques comme les acquisitions ou les cessions d'immeubles, les négociations locatives,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence sensible sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées, un membre du Conseil de surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de gestion pourra suspendre toute opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance doivent en informer la Société de gestion et le Conseil de surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de surveillance d'une autre SCPI.

D. Obligation de diligence

Tout membre du Conseil de surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Participation aux travaux du conseil.

Les membres du conseil de surveillance doivent s'efforcer de participer à ses travaux de cette instance.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du conseil de surveillance, le conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

Chaque membre du Conseil de surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions plénières, l'absence à ces réunions étant considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Enfin, l'assiduité de chaque membre conditionne notamment l'attribution des jetons de présence dans la mesure où leurs montants sont notamment déterminés en fonction de la présence des membres du Conseil de surveillance aux séances du Conseil de surveillance.

L'assiduité des membres qui demandent le renouvellement de leur mandat sera porté à la connaissance des associés dans le rapport annuel sous forme d'un taux de présence en %.

V - Responsabilité - Révocation

1°) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

Il est précisé que les membres des Conseils de surveillance sont considérés par les assurances comme des mandataires sociaux.

A ce titre, ils bénéficient, dans le cadre du contrat d'assurance groupe "responsabilité civile des mandataires sociaux" d'Amundi Group, d'une garantie en cas de fautes commises dans le cadre de leur mandat.

VI - Relations du Conseil de surveillance avec la Société de gestion

Le responsable de la vie sociale de la SCPI est chargé d'assurer les relations permanentes avec les membres du Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance s'adressent à lui pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations en évitant toutes erreurs de communication d'informations.

VII - Budget de fonctionnement

Conformément aux statuts de la SCPI le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (frais de déplacement, jetons de présence) est fixé annuellement par l'Assemblée Générale, à charge pour le Conseil de Surveillance d'en définir chaque année les règles d'affectation entre ses membres.

Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de surveillance dans l'intérêt de la SCPI comprennent uniquement sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montant figurant dans la grille figurant en annexe applicable aux collaborateurs du groupe Amundi. Ces frais comprennent : les frais de transports en France Métropolitaine entre le domicile du membre et le lieu de réunion du Conseil, et la nuit d'hôtel précédant la réunion du Conseil dans l'hypothèse où il est démontré qu'il est impossible de se rendre à la réunion sans arriver la veille sur le lieu de réunion du Conseil.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y appose, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais

VIII - Modification du Règlement

Toute modification du présent Règlement sera soumis au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI, étant toutefois précisé que les dispositions du présent Règlement qui reprennent certaines des dispositions statutaires ne pourront être modifiées que pour autant que les dispositions correspondantes des statuts aient été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.

Le règlement intérieur a été établi en conformité avec les dispositions des textes légaux et réglementaires qui régissent les SCPI. Il prend également en compte les dispositions particulières prévues dans les statuts de la SCPI.

E. Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer le Conseil de surveillance et de la Société de gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

2°) Révocation

En cas de manquement par un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance de ses obligations au titre du IV ci-dessus, la Société de gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des deux tiers demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du membre ou des membres concernés.

Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique de la Société de gestion et aux équipes en charge de Gestion de la SCPI au sein de la Société de gestion.

des membres du Conseil de surveillance, son "Bon à Payer" et sa signature avant de procéder à son règlement dans les plus brefs délais conformément au formulaire figurant en **Annexe 1** du présent Règlement.

Tout abus constaté par la Société de gestion relative aux remboursements des frais sera immédiatement portée à l'attention du membre concerné par l'abus et du Président du Conseil de Surveillance, . En cas de solution amiable le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion. En cas de différend, le Président du Conseil de Surveillance en informe la Société de Gestion et les membres du Conseil, lesquels pourront proposer par une décision statuant à la majorité des deux tiers qu'une résolution soit proposée en Assemblée Générale afin de révoquer le membre concerné pour manquement à son obligation de loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de gestion pour un partage équitable des frais.

Le présent règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI en date du [date de l'Assemblée Générale ayant adopté le Règlement Intérieur].

Annexe I

Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

ANNEXE I DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

ADMINISTRATION DE FONDS
DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE FRAIS A retourner, accompagnée des justificatifs originaux, à Amundi Immobilier - Service Juridique 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ	
OBJET / DATE	
NOM DE L'ASSOCIÉ	
ADRESSE	
Mode de règlement	

INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES (application du barème fiscal)		
KMS	TYPE CV	PRIX KM

PARKING	
PÉAGE	
TRAIN / AVION	
MÉTRO / RER	
TAXI	
HÉBERGEMENT	
RESTAURATION	
TOTAL	

Bon à payer
le :

ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Frais – collaborateurs Amundi

Hôtels

Les frais d'hébergement sont remboursés pour des hôtels 3 étoiles en France ou de catégorie équivalente à l'étranger.

Restaurants

Les frais de restaurant sont remboursés dans la limite d'un montant de 40 Euros ou équivalent en devise par repas en l'absence d'invité client.

Cas exceptionnel : les frais de restaurant doivent être limités à 80 Euros ou équivalent en devise par repas en présence d'un client.

Transports

Le recours au taxi est limité aux trajets entre le bureau / le domicile et la gare / l'aéroport ainsi qu'aux trajets difficiles par les transports en commun.

Les frais sont remboursés sur la base du justificatif du trajet (Ticket ou fiche remise par le chauffeur de taxi, mentionnant le lieu, le jour et l'heure d'utilisation).

Annexe II

Recommandations pratiques pour voter

RECOMMANDATIONS PRATIQUES POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case «J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale» et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe II

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option 1, 2, 3, ou 4), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, **muni d'une pièce d'identité**, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
Société anonyme au capital de 15.666.374 € - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

DISTRIBUTEUR

CRÉDIT AGRICOLE SA - 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex
784 608 416 RCS NANTERRE - SA au capital de 7 494 061 611 €uro

RA 2013

Réf. L'Oustal des Aveyronnais
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

L'Oustal des Aveyronnais
Visa SCPI n° 03-03 du 28/02/2003
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Impression :  J. Hiver S.A.S. - Paris