

Sommaire

Chiffres significatifs	1
Rapport de la Société de Gestion	2
Évolution du capital et marché des parts	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine.....	4
Gestion locative et immobilière	5
Résultats financiers.....	7
Valeurs de la Société – Fiscalité – Perspectives.....	10
État du patrimoine	12
Tableaux d’analyse de variation des capitaux propres	13
Compte de résultat	14
Actif immobilier.....	16
Annexe aux comptes annuels	20
Rapport du Conseil de Surveillance.....	24
Rapports du Commissaire aux Comptes	25
Résolutions	29

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2011

	en euro
Produits	2 799 989
dont loyers	1 675 764
Charges	1 489 302
Résultat	1 310 687

BILAN AU 31/12/2011

Capital social	7 472 489
Total des capitaux propres	13 574 929
Immobilisations locatives	14 125 781
Total du bilan	16 102 561

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 310 687	53,48
Dividende distribué	1 286 670	52,50

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	18 088 000	738,04
Valeur comptable	13 574 929	553,90
Valeur de réalisation	17 888 018	729,88
Valeur de reconstitution	20 828 300	849,86

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

2011 aura été une crise de la dette souveraine européenne pénalisant le redémarrage économique qui s'était amorcé en 2010. Cette crise a entamé la confiance des investisseurs institutionnels qui se sont massivement repositionnés sur le marché immobilier.

Ainsi, plus de 15 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise dont 6,8 milliards d'euros sur le 4^{ème} trimestre 2011, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2010. La fin de certains avantages fiscaux ainsi que le besoin d'externaliser des plus values pour certains intervenants expliquent cette forte augmentation. Les investissements se sont portés à hauteur de 79 % sur les bureaux (contre 68 % en 2010), de 15 % sur les commerces (contre 24 % en 2010) et de 6 % sur les locaux d'activités (contre 8 % en 2010). L'Île de France demeure le pôle d'attraction des investisseurs, cette région totalisant 81 % des investissements. Plus de 85 % des investissements concernent des actifs dont le prix est supérieur à 20 millions d'euros.

Le marché locatif demeure favorable aux utilisateurs avec la poursuite des avantages commerciaux (franchise de loyer, participation aux travaux d'aménagement).

Face à cette conjoncture, les SCPI confirment leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,79 milliards d'euros, en augmentation de 14 % par rapport à 2010. Sur ces 2,79 milliards d'euros, 1,62 milliard d'euros ont été collectés par les SCPI investissant en immobilier d'entreprise, soit une hausse de 74 % par rapport à 2010. Le rendement moyen 2011 des SCPI (hors SCPI fiscales) est de 5,16 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,88 % et le prix de la part a augmenté de 4,26 %.

Dans ce contexte, la stratégie d'IMMAUVERGNE consiste à procéder à des travaux de rénovation afin de pouvoir proposer des locaux conformes aux standards actuels exigés par les locataires, à arbitrer les patrimoines obsolètes et à poursuivre sa politique d'investissement, au besoin en indivision avec une autre SCPI du Groupe VOISIN. Cette possibilité permet d'accéder à des niveaux d'investissement inaccessibles à titre individuel. Ainsi un investissement a été réalisé à BORDEAUX en indivision avec FONCIERE REMUSAT, SCPI également gérée par le Groupe VOISIN. IMMAUVERGNE a, par ailleurs, vendu un immeuble à LABEGE. Ces différentes mesures visent à pérenniser la qualité du patrimoine de votre SCPI et à poursuivre son développement.

Nous examinerons successivement :

L'évolution du capital et le marché des parts
Les investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine
La gestion locative
La gestion immobilière
Les résultats 2011
La fiscalité 2011
Les valeurs de la Société
Les perspectives 2012

Évolution du capital et marché des parts

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice. En conséquence, le capital social demeure inchangé et s'élève à 7 472 489,20 €. Il est composé de 24 508 parts réparties entre 679 associés.

Rapport de la Société de Gestion

Marché Secondaire

Au cours de l'année 2011, 75 parts ont été échangées (soit 0,31 % du nombre total de parts). Au 31 décembre 2011, aucune part ne restait en attente. Sur les 75 parts échangées, 63 provenaient de trois dossiers de succession.

Sur l'année écoulée, seuls cinq prix d'exécution ont pu être établis :

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXÉCUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
31/01/2011	34	17	12	854,00 €	773,69 €	5
28/02/2011	196	36	34	893,00 €	809,02 €	2
31/03/2011	99	22	22	906,00 €	820,80 €	0
29/04/2011	29	5	5	923,00 €	836,20 €	0
31/05/2011	13	0	0	0,00 €	Non établi	0
30/06/2011	18	0	0	0,00 €	Non établi	0
29/07/2011	22	0	0	0,00 €	Non établi	0
31/08/2011	24	0	0	0,00 €	Non établi	0
30/09/2011	24	0	0	0,00 €	Non établi	0
31/10/2011	12	2	2	931,00 €	843,45 €	0
30/11/2011	8	0	0	0,00 €	Non établi	0
30/12/2011	2	0	0	0,00 €	Non établi	0

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2007	7 472 489,20 €	-	24 508	678	-	755 €
2008	7 472 489,20 €	-	24 508	680	-	729 €
2009	7 472 489,20 €	-	24 508	687	-	775 €
2010	7 472 489,20 €	-	24 508	691	-	893 €
2011	7 472 489,20 €	-	24 508	679	-	931 €

Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2007	208	0,85 %	0	4,50 % HT
2008	77	0,31 %	0	4,50 % HT
2009	116	0,47 %	0	4,50 % HT
2010	124	0,51 %	0	4,50 % HT
2011	75	0,31 %	0	4,50 % HT

Rapport de la Société de Gestion

Investissements-Arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice, un investissement a été réalisé. IMMAUVERGNE a acquis, en indivision 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT, 1 144 m² de bureaux neufs et 8 places de parking sis ZAC Ravesies à BORDEAUX. L'investissement pour chaque SCPI s'élève à 1 335 000 €.

Cette acquisition a été financée par un emprunt bancaire d'un montant de 1 335 000 € à taux variable (indexé sur l'Euribor 3 mois).

Par ailleurs, IMMAUVERGNE a signé un compromis portant sur l'acquisition de locaux commerciaux situés à TULLE. L'investissement s'est concrétisé au cours du 1^{er} trimestre 2012.

Arbitrages

Au cours de l'exercice, IMMAUVERGNE a réalisé un arbitrage. Ce dernier a porté sur la vente d'un immeuble de bureaux de 855 m² sis Village d'Entreprise à LABEGE au prix de 1 000 000 €.

Cette cession a dégagé une plus value de 131 087 €.

Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/11)

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	74,47 %	22,38 %	3,15 %	100 %
Total	74,47 %	22,38 %	3,15 %	100 %

Composition du patrimoine (en m²)

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	11 433	2 624	1 000	15 057
Total	11 433	2 624	1 000	15 057

Rapport de la Société de Gestion

Au 31 décembre 2011, le patrimoine de la SCPI IMMAUVERGNE comprenait 71 unités locatives. Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

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

	Nombre d'unités locatives	% des loyers / Total des loyers
Conseil Régional d'Auvergne	3	10,77 %
France Telecom	1	5,73 %
Crédit Agricole	1	4,32 %
Groupe VETIR	1	4,12 %
Cabinet Constantin	1	4,06 %
STILL SAXBY	1	3,72 %
F SECURE	1	3,27 %
Caisse d'Epargne d'Auvergne	2	3,07 %
TOTAL	11	39,05 %

Gestion locative et immobilière

Gestion Locative

- Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation a évolué au cours de l'exercice entre 89 % et 93 % pour s'établir au 31 décembre 2011 à 89,88 % contre 90,24 % au 31 décembre 2010.

- Locations / relocations

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

- ZAC de la Grande Borde – LABEGE :
 - La société ORBITICS a conclu un nouveau bail pour une surface de 319 m² et libéré 95 m².
 - 80 m² ont été loués à la société PRAGMA.
- Immeuble La Villardière – Rue Paul Bert – LYON : 306 m² ont été loués par la Communauté Urbaine de Lyon.
- Immeuble Le Tasta – BRUGES : 456 m² ont été libérés par la société F SECURE et reloués, sans interruption, à la société AKTEA.
- Immeuble Forum Ville Active – NIMES : 171 m² ont été libérés par la société ECS EXPERT au mois de mai 2011. Cette surface a été relouée à la société MATIERE au mois de juillet 2011.
- Immeuble Le Becquerel – MERIGNAC :
 - 151 m² ont été libérés par la société EASY CASH.
 - 243 m² ont été libérés par la société SOPRA.
- Immeuble M26 Europarc – RAMONVILLE : 56 m² ont été libérés par la société PHYTOREM au mois de mai 2011. Cette surface a été relouée à la société AFITEX au mois d'août 2011.
- Rue Marcel Dassault – SAINTE LUCE SUR LOIRE : 193 m² ont été libérés par la société EUROCHARTER.
- Zone Industrielle LADOUX – CEBAZAT : Renouvellement du bail avec la société MFP MICHELIN pour 735 m².
- Immeuble Le Polygone – SAINT ETIENNE : 160 m² ont été libérés par la société SPIE COMMUNICATION.
- 87 Cours Lafayette – LYON : 78 m² ont été libérés par la société RANSTAD et reloués, sans interruption, à la société PROMAN.

Rapport de la Société de Gestion

- Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2011 s'élèvent à 5 732 € et les reprises sur provisions à 32 995 €.

Sur la somme de 32 995 €, 20 896 € portent sur des créances qui ont été passées en pertes sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Cette perte provient uniquement du dossier MOANA, ex locataire au Becquerel à MERIGNAC.

Gestion Immobilière

- Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2011, ils portent sur la pose de la climatisation dans l'un des locaux de l'immeuble situé Rue Rosier à CLERMONT FERRAND et sur la rénovation complète de locaux situés respectivement Rue Marie Curie à RAMONVILLE et Rue de la Découverte à LABEGE. Ces travaux s'élèvent à 51 991 €.

- Grosses réparations

A compter de l'exercice 2011, le taux de la provision pour grosses réparations est porté de 3 % à 6 % des loyers encaissés afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Compte tenu de la suppression de la provision pour entretien et réparation, le solde de cette dernière a été affecté à la provision pour grosses réparations. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/10	:	199 838 €
+ Solde provision pour entretien	:	+ 364 713 €
+ Dotation exercice 2011	:	+ 102 367 €
- Reprise exercice 2011	:	- <u>281 543 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/11	:	385 375 €

Les principaux travaux effectués en 2011 ont concerné la réfection des locaux et la mise aux normes de l'ascenseur de l'immeuble La Villardière sis Rue Paul Bert à LYON pour 88 585 €, la réfection de deux surfaces de bureaux de l'immeuble situé Rue Rosier à CLERMONT FERRAND pour 185 035 € et le remplacement des fenêtres d'un local de l'immeuble HELIOPOLIS à MERIGNAC pour 9 474 €.

- Entretien et réparations

Depuis 2000, une provision pour entretien et réparation représentant 5 % des loyers encaissés était réalisée lors de chaque exercice. Cette provision n'étant pas prévue par le plan comptable des SCPI, il a été décidé,

Rapport de la Société de Gestion

en accord avec le Conseil de Surveillance, de supprimer cette dernière à compter de l'exercice 2011. Les travaux d'entretien sont désormais directement imputés dans les charges de l'exercice et se sont élevés à 19 011 €.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2011 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 310 687 €, soit 53,48 € par part contre 1 330 157 €, soit 54,27 € par part en 2010. Cette diminution provient essentiellement d'une baisse des recettes locatives (-3,50 %) liée aux conditions financières des locaux reloués. La hausse des produits financiers, des produits exceptionnels et la maîtrise des charges ont permis de limiter la baisse du résultat à 1,46 %.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été maintenu à 52,50 € par part, et il vous est proposé d'affecter le solde, soit 0,98 € par part en report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 13,23 € par part (représentant environ 1 trimestre de revenus) lui permettant d'amortir une éventuelle baisse de ses résultats dans un contexte économique difficile.

La rentabilité 2011 s'établit ainsi à :

- 5,88 % pour une part acquise en décembre 2010 à 893 €
- 5,64 % pour une part acquise en décembre 2011 à 931 €

Au cours de l'exercice, le prix de la part sur le marché secondaire a augmenté de 4,26 % passant de 893 € à 931 €.

Rapport de la Société de Gestion

Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS	2007	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	68,38	96,40%	70,86	97,48%	72,49	99,71%	67,76	98,60%	65,13	98,32%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	0,43%	0,18	0,25%	0,15	0,21%	0,86	1,25%	0,83	1,25%
Produits divers	2,25	3,17%	1,65	2,27%	0,06	0,08%	0,11	0,15%	0,28	0,42%
TOTAL PRODUITS	70,93	100,00%	72,69	100,00%	72,71	100,00%	68,72	100,00%	66,24	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,51	7,77%	5,75	7,90%	5,74	7,90%	5,36	7,79%	5,16	7,79%
Autres frais de gestion	3,74	5,27%	4,22	5,80%	2,09	2,87%	2,98	4,34%	3,08	4,65%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	12,26	17,29%	3,34	4,60%	2,10	2,89%	3,44	5,00%	8,43	12,73%
Charges locatives non récupérées	3,66	5,16%	3,91	5,38%	2,07	2,85%	0,17	0,25%	0,33	0,50%
Sous total										
charges externes	25,17	35,49%	17,21	23,68%	12,00	16,51%	11,95	17,39%	17,00	25,67%
Charges financières	0,70	0,99%								
Amortissements nets										
- patrimoine							0,35	0,50%	-0,59	-0,89%
- autres			0,81	1,11%	0,85	1,18%	0,89	1,30%	1,04	1,56%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-7,31	-10,31%	2,40	3,30%	3,64	5,01%	1,75	2,55%	-2,04	-3,08%
- autres	-1,11	-1,57%	-2,01	-2,76%	0,43	0,59%	1,29	1,87%	0,63	0,95%
Sous total										
charges internes	-7,72	-10,88%	1,20	1,65%	4,93	6,78%	4,28	6,22%	-0,97	-1,46%
TOTAL CHARGES	17,45	24,60%	18,42	25,34	16,93	23,29%	16,23	23,61%	16,03	24,21%
RESULTAT COURANT	53,48	75,40%	54,27	74,66%	55,77	76,71%	52,49	76,39%	50,21	75,79%
Variations report à nouveau et autres réserves	0,98	1,38%	1,77	2,44%	3,27	4,50%	1,51	2,20%	1,67	2,52%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	52,50	74,01%	52,50	72,22%	52,50	72,21%	51,00	74,21%	49,40	74,58%
Revenus distribués après prélèvement	52,42	73,90%	52,45	72,15 %	52,46	72,15 %	50,75	73,84%	49,17	74,23%

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Rapport de la Société de Gestion

Évolution de la rentabilité des parts

	2011	2010	2009	2008	2007
Dividende distribué	52,50 €	52,50 €	52,50 €	51,00 €	49,40 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	893 €	775 €	729 €	755 €	701 €
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	-	-
- sur prix du marché secondaire	5,88 %	6,77 %	7,20 %	6,75 %	7,05 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	931 €	893 €	775 €	729 €	755 €
Variation du prix sur marché secondaire	+ 4,26 %	+ 15,23 %	+ 6,31 %	- 3,44 %	+ 7,70 %

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31 décembre 2010*	Durant l'année 2011	Total au 31 Décembre 2011
Fonds collectés	14 112 571	0	14 112 571
+ cession d'immeubles	2 255 233	1 000 000	3 255 233
+ divers	0	0	0
- commission de souscription	- 961 006	0	- 961 006
- achat d'immeubles	-14 602 638	- 1 335 000	- 15 937 638
- frais d'acquisition	- 645 841	- 39 876	- 685 717
- divers (aménagement)	- 808 211	- 51 991	- 860 202
- divers (fonds de remboursement)	- 76 131	0	- 76 131
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 49 928	0	- 49 928
= somme restant à investir**	- 775 951	- 426 867	- 1 202 818

*depuis l'origine de la société

**somme prélevée sur la trésorerie

Rapport de la Société de Gestion

Valeurs de la Société

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

- valeur comptable	13 574 929 €, soit 553,90 €/part
- valeur de réalisation	17 888 018 €, soit 729,88 €/part
- valeur de reconstitution	20 828 300 €, soit 849,86 €/part

Fiscalité

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

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

La loi de finance 2011 a toutefois modifié la fiscalité des revenus de capitaux. Ainsi, le taux du prélèvement libératoire forfaitaire est passé de 18 % à 19 % sur 2011. A compter du 1^{er} janvier 2012, celui-ci est relevé à 24 %.

Par ailleurs, au cours de l'année 2011, la loi de finance rectificative a porté le taux des prélèvements sociaux de 12.30 % à 13.50 %, ceci à compter du 1^{er} octobre 2011.

La fiscalité en matière de plus values immobilières a fait, elle-aussi, l'objet de profondes réformes :

- modification du taux qui passe de 16 % (+ prélèvements sociaux) à 19 % (+ prélèvements sociaux)
- suppression de l'abattement de 1 000 € par cession depuis le 1^{er} septembre 2011
- instauration de nouveau taux d'abattement par année de détention à compter du 1^{er} février 2012 :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
 - 2 % par an appliqué entre 6 et 17 ans de détention
 - 4 % par an entre 18 et 24 ans de détention
 - 8 % par entre 25 et 30 ans de détention

soit une exonération totale après 30 ans de détention au lieu de 15 ans dans le cadre du régime fiscal précédent.

Perspectives

Dans un contexte économique demeurant difficile, votre Société de Gestion poursuivra la politique de travaux engagée précédemment afin de préserver la qualité du patrimoine de la SCPI et veillera au maintien des taux d'occupation et d'encaissement des loyers.

La Société de Gestion continuera d'étudier toutes opportunités permettant de développer la SCPI IMMAUVERGNE et de poursuivre la mutualisation de son patrimoine. En cas de concrétisation, ces investissements seront financés par crédit, ce dernier sera remboursé par une augmentation de capital et/ou des arbitrages.

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la modification du capital social suite aux différentes augmentations de capital, une mise à jour des statuts et sur l'élargissement géographique du périmètre d'investissement afin de permettre à IMMAUVERGNE de pouvoir saisir toute opportunité d'investissement.

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

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.

État du patrimoine

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+14 125 781	+18 088 000	+13 587 856	+17 969 000
Immobilisations en cours	+34 505			
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	+0		+202 217	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-385 375		-199 838	
Entretien et réparations			-364 713	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+13 774 911	+18 088 000	+13 225 522	+17 969 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+8 261	+8 261	+8 261	+8 261
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+22 039	+22 039	+87 080	+87 080
Autres créances	+270 100	+270 100	+123 483	+123 483
Provisions pour dépréciation des créances	-7 235	-7 235	-34 497	-34 497
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+453 860	+453 860		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 195 250	+1 195 250	+1 077 768	+1 077 768
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-1 587 293	-1 587 293	-269 250	-269 250
Dettes d'exploitation	-139 760	-139 760	-138 837	-138 837
Dettes diverses	-415 204	-415 204	-420 185	-420 185
TOTAL 2	-199 982	-199 982	+433 823	+433 823
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+13 574 929		+13 659 346	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+17 888 018		+18 402 823

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2010	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+7 472 489			+7 472 489
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+5 628 768			+5 628 768
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-49 928		-239 520	-289 449
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	+76 131			+76 131
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+231 551		+131 087	+ 362 638
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+256 848	+43 487		+300 335
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+1 330 157	-1 330 157	+1 310 687	+1 310 687
Acomptes sur distribution	-1 286 670	+1 286 670	-1 286 670	-1 286 670
TOTAL GÉNÉRAL	+13 659 346	0	-84 417	+13 574 929

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	897 708		756 757	
Charges ayant leur contrepartie en produits		507 510		579 015
Charges d'entretien du patrimoine locatif		19 011		11 679
Grosses réparations		281 543		70 226
Autres charges immobilières		89 644		95 837
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	574 374		440 180	
Diverses charges d'exploitation		205 859		192 305
Dotations aux amortissements d'exploitation		0		19 836
Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives ¹		239 520		
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		5 732		35 416
Provisions pour grosses réparations		102 367		52 800
Provisions pour entretien et réparations		0		87 999
Autres charges		20 896		51 824
CHARGES FINANCIÈRES	17 219			
Charges financières		17 219		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1		752	
Charges exceptionnelles		1		752
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 489 302		1 197 689	
Solde créditeur = bénéfice	1 310 687		1 330 157	
TOTAL GENERAL	2 799 989		2 527 846	

¹ Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI. Précédemment, ces frais étaient amortis sur 20 ans.

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	2 183 274		2 315 663	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		1 675 764		1 736 648
Charges facturées		507 510		579 015
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	559 425		175 105	
Amortissements prélevés sur prime d'émission		239 520		
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		32 995		84 668
- pour grosses réparations		281 543		11 679
- entretien et réparations		0		70 226
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		5 367		8 532
PRODUITS FINANCIERS	7 517		4 373	
Produits financiers		7 517		4 373
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	49 773		32 705	
Produits exceptionnels		49 773		32 705
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 799 989		2 527 846	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 799 989		2 527 846	

Actif immobilier

CLERMONT FERRAND et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1976	Centre Commercial Plein Sud – Aubière	Local Commercial : 64 m ²	60 526,46	10 050,05	70 576,51	MINIT FRANCE
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Local Commercial : 165 m ²	107 963,57	1 895,81	109 859,38	Caisse d'Epargne Auvergne
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Locaux Commerciaux : 120 m ²	80 632,24	1 970,43	82 602,67	SARL TOMLEA (bijoutier) HELIOS (coiffeur)
1977	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local Commercial : 181 m ²	111 562,19	2 515,41	114 077,60	Mairie de Chamalières
1982	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local Commercial : 159 m ²	65 248,18	1 793,57	67 041,75	ARS
1983	8, Rue du 11 Novembre	Local Commercial : 122 m ²	68 602,06	13 663,24	82 265,30	Alain Manoukian
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 438 m ²	429 192,03	8 423,79	437 615,82	Conseil Régional Auvergne
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 828 m ²	918 990,31	14 163,62	933 153,93	Conseil Régional Auvergne CAGI (parking)
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 240 m ²	219 069,24	4 656,75	223 725,99	GMF
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 65 m ²	62 504,10	1 607,80	64 111,90	GMF
1996	Zone Industrielle Ladoux – Cebazat	Bureaux : 735 m ²	293 672,15	56 678,84	350 350,99	MFP MICHELIN
1997	Le Brezet – 48 Rue Georges Besse – Clermont Ferrand	Local d'activités : 1 000 m ²	518 326,66	10 233,66	528 560,32	STILL SAXBY
1997	43, Avenue de l'Union Soviétique – Clermont Ferrand	Local Commercial : 52 m ²	68 602,06	19 356,43	87 958,49	Caisse d'Epargne Auvergne
2002	La Pardieu – 13 Rue Louis Rosier Clermont Ferrand	Bureaux : 817 m ²	667 404,07	36 332,73	703 736,80	AYDAL FACILITIES IP SANTE EIS FRANCE AIR Locaux vacants
2002	Cyberpark – ZAC des Sauzes – Aubière	Bureaux : 570 m ²	585 000,00	11 500,00	596 500,00	CREDIT AGRICOLE

LYON et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1987	Le Mercure – 94, Rue Servient – Lyon	Bureaux : 301 m ²	333 496,27	60 597,54	394 093,81	Consulat d'Espagne MC Manager
1988	16, Quai Jean Moulin – Lyon	Local Commercial : 319 m ²	161 489,24	32 776,54	194 265,78	Alsace Croisières
1989	87, Cours Lafayette - Lyon	Local Commercial : 79m ²	147 117,15	2 670,30	149 787,45	PROMAN
1989	86-90 Rue Paul Bert Lyon	Bureaux : 471 m ²	640 048,43	13 324,71	653 373,14	Communauté Urbaine de Lyon NAVTEQ
1990	Parc du Gare – Villefranche	Local commercial : 600 m ²	396 367,44		396 367,44	GEMO (Groupe VETIR)

Actif immobilier

LYON et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1991	69 Bd des Canuts – Lyon	Bureaux : 119 m ²	181 751,65	4 608,42	186 360,07	CIL 2000

SAINT ETIENNE

1990	55, Cours Fauriel	Local Commercial : 145 m ²	159 919,02		159 919,02	SELECT TT (agence travail temporaire)
1992	46, Rue de la Télématique	Bureaux : 160 m ²	151 262,93	3 179,44	154 442,37	Vacant

Agglomération toulousaine

1990	Innopolis – ZAC de la grande Borde -Labège	Bureaux : 593 m ²	664 347,76	11 004,20	675 351,96	ORBITICS VALIDAPRO PRAGMA Locaux vacants
1991	Octopussy – 16, av. de l'Europe – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 715 m ²	606 928,97		606 928,97	FAFSEA ARCADE MANAGEMENT SCE SDIS 31
2001	Europarc M26 – Parc du Canal – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 741 m ²	594 549,53	38 909,43	633 458,96	Microsoft France AFITEX Locaux vacants

Agglomération bordelaise

2004	Le Becquerel – 12, avenue Henri Becquerel – Mérignac	Bureaux : 853 m ²	884 728,00	70 711,55	955 439,55	CEMSI Caisse d'Epargne Locaux vacants
2004	Le Tasta – Bd des expositions – Bruges	Bureaux : 738 m ²	1 107 582,00	21 700,00	1 129 282,00	DU PORTAL / JEAN EXPERTISES AKTEA
2004	Heliopolis – Avenue de Magudas Mérignac	Bureaux : 1 134 m ²	905 632,00	56 600,00	962 232,00	AIRELEC Mr CONSTANTIN Bureau Véritas DIGETECA
2011	ZAC Ravésies – Bordeaux	Bureaux :	1 335 000,00	39 875,81	1 374 875,81	FRANCE TELECOM

NIMES

1989	Forum Ville Active	Bureaux : 350 m ²	331 510,06		331 510,06	Rencontres Internationales Rex Rotary VILLARD TP
2000	Forum Ville Active	Bureaux : 338 m ²	338 125,82		338 125,82	MATIERE Vacant

Actif immobilier

Agglomération dijonnaise

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local Commercial : 275 m ²	77 554,44	1 577,09	79 131,53	FAITES LA FETE
1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local Commercial : 225 m ²	67 077,57	8 947,41	76 024,98	SPOT CONSEIL

Agglomération nantaise

1992	Parc d'activité de Maison Neuve – Sainte Luce sur Loire	Bureaux : 773 m ²	783 997,76	13 022,23	797 019,99	NETMAKERS RENOUARD IFPI IPSOTV Locaux vacants
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :			14 125 781,35	574 346,80	14 700 128,15	

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	12 034 794	13 470 000	11 496 869	13 445 000
Commerces	1 572 660	4 048 000	1 572 660	3 954 000
Locaux d'activités	518 327	570 000	518 327	570 000
TOTAL	14 125 781	18 088 000	13 587 856	17 969 000

Actif immobilier

Inventaire détaillé des placements immobiliers

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux				
Beaulieu 1 – CHAMALIERES	1 348 183	1 560 000	1 348 183	1 650 000
Rue Servient – LYON	333 496	490 000	333 496	480 000
Ville active – NIMES	669 636	690 000	669 636	700 000
Rue Paul Bert – LYON	640 048	880 000	640 048	850 000
Beaulieu 3 – CHAMALIERES	281 573	395 000	281 573	420 000
Innopolis – LABEGE	664 348	510 000	653 357	530 000
Bd des Canuts – LYON	181 752	190 000	181 752	190 000
Octopussy – RAMONVILLE	606 929	670 000	606 929	630 000
Le Polygone – SAINT ETIENNE	151 263	200 000	151 263	200 000
Maison Neuve – SAINTE LUCE SUR LOIRE	783 998	660 000	783 998	670 000
Ladoux – CEBAZAT	293 672	380 000	293 672	440 000
Parc du Canal – RAMONVILLE	594 550	690 000	569 550	740 000
La Pardieu – CLERMONT FERRAND	667 404	790 000	651 404	840 000
Cyberpark – AUBIERE	585 000	810 000	585 000	805 000
Le Becquerel – MERIGNAC	884 728	940 000	884 728	1 010 000
Le Tasta – BRUGES	1 107 582	1 130 000	1 107 582	1 140 000
Héliopolis – MERIGNAC	905 632	1 150 000	905 632	1 150 000
Village d'Entreprise – LABEGE	-	-	849 066	1 000 000
ZAC Ravésies – BORDEAUX	1 335 000	1 335 000	-	-
Commerces				
Plein Sud – AUBIERE	60 526	330 000	60 526	330 000
Croix de Neyrat – CLERMONT FERRAND	188 596	1 030 000	188 596	1 000 000
Carrefour Europe – CHAMALIERES	176 810	320 000	176 810	320 000
Boulevard du Champ aux Métiers – QUETIGNY	144 632	300 000	144 632	300 000
Rue du 11 novembre – CLERMONT FERRAND	68 602	360 000	68 602	350 000
Quai Jean Moulin – LYON	161 489	240 000	161 489	240 000
Cours Lafayette – LYON	147 117	198 000	147 117	184 000
Parc du Garet – VILLEFRANCHE SUR SAONE	396 367	930 000	396 367	910 000
Cours Fauriel – SAINT ETIENNE	159 919	200 000	159 919	190 000
Av. de l'Union Soviétique – CLERMONT FERRAND	68 602	140 000	68 602	130 000
Locaux d'activité				
Rue Georges Besse – CLERMONT FERRAND	518 327	570 000	518 327	570 000
TOTAL	14 125 781	18 088 000	13 587 856	17 969 000

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 14 125 781 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (13 516 738 €) et les aménagements / agencements (609 043 €)

■ Immobilisations en cours : 34 505 €

Il s'agit du dépôt de garantie versé lors de la signature d'un compromis portant sur l'acquisition de locaux commerciaux.

■ Immobilisations financières : 8 261 €

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

■ Créances locataires : 22 039 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 13 967 €

- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 8 072 €, provisionnés à hauteur de 7 235 €.

■ Autres créances : 145 631 €

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

■ Valeurs de placement et disponibilités : 1 649 110 €

Disponibilités : 1 195 250 €

Placements : 453 860 €

Annexe aux comptes annuels

■ Dettes financières : 1 587 293 €

- Dettes bancaires : 1 335 000 €
- Dépôts de garantie : 252 293 €

■ Dettes d'exploitation : 139 760 €

- Fournisseurs : 10 131 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 129 629 €

■ Dettes diverses : 415 204 €

- Dettes fiscales (TVA) : 707 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2011 : 382 325 €
- Autres dettes et charges à payer : 32 172 €

■ État de l'actif immobilisé

	31/12/10	Entrées	Sorties	31/12/11
Immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles Terrains et constructions locatives	12 880 627	1 386 991	750 880	13 516 738
Immobilisations en cours	0	34 505		34 505
Immobilisations corporelles d'exploitation	707 229		98 186	609 043
Immobilisations financières Immobilisations financières	8 261			8 261
	13 596 117	1 421 496	849 066	14 168 548

■ État des amortissements et provisions

	31/12/10	Dotations	Reprises	31/12/11
Immobilisations corporelles Constructions				
Créances Créances douteuses	34 497	5 732	32 995	7 235
Provisions Pour risques et charges Pour gros travaux Pour entretien et réparations	564 551	102 367	281 543	385 375
	599 048	108 099	314 538	392 610

Annexe aux comptes annuels

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice.

■ Prélèvement sur prime d'émission

A compter de l'exercice 2011, les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.
A ce titre, 239 520 € ont été prélevés.

■ Fonds de remboursement

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

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Ce poste a augmenté de 131 087 € en raison de la plus value dégagée par la cession de l'immeuble de LABEGE.

■ Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 43 487 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2010.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2011 :	1 310 687 €
- distribution des 3 premiers acomptes :	904 345 €
- 4 ^{ème} et dernier acompte versé en 2012 :	382 325 €
= Solde du résultat mis en report à nouveau :	24 017 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2012.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

■ Produits de l'activité immobilière

- Loyers :	1 675 764 €
- Charges et taxes refacturées :	507 510 €

Annexe aux comptes annuels

■ Autres produits d'exploitation

- Amortissements prélevés sur prime d'émission : 239 520 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 5 367 €

■ Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 7 517 €

■ Produits exceptionnels : 49 773 €

Ce poste comprend essentiellement les dégrèvements partiels de taxe foncière obtenus par la SCPI.

Charges

■ Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires	507 510 €
dont charges locatives récupérables	316 514 €
dont impôts et taxes récupérables	190 996 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	19 011 €
- Gros travaux et réparations	281 543 €
- Autres charges immobilières	89 644 €
dont charges locatives non récupérables	17 949 €
dont impôts et taxes non récupérables	71 695 €

■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion	135 133 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes	11 065 €
- Honoraires d'expertise annuelle	3 550 €
- Honoraires de relocation	14 943 €
- Honoraires divers	33 243 €
- Frais d'actes et de contentieux	3 385 €
- Frais de déplacement	1 292 €
- Frais divers	3 248 €
- Dotation aux amortissements d'exploitation (amortissement des frais d'acquisition) : 239 520 €.	
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 5 732 € à comparer aux reprises pour 32 995 €.	
- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 102 367 € à comparer aux reprises pour 281 543 €.	
- Autres Charges	
Ce poste comprend uniquement les pertes sur créances irrécouvrables : 20 896 €.	
Il est à noter que ces créances avaient fait l'objet d'une provision qui a été reprise.	

■ Charges financières

- Intérêts d'emprunt : 17 219 €

■ Charges exceptionnelles : 1 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vient vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMAUVERGNE qui s'est clôturé le 31 décembre 2011.

La gestion d'IMMAUVERGNE est assurée par le Groupe VOISIN depuis le 23 juin 2009.
Votre Conseil s'est réuni à trois reprises le 6 mars 2011, le 18 mai 2011 et le 23 novembre 2011.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion, Groupe VOISIN S.A. vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2011.

Comptes 2011 :

Les comptes de la SCPI IMMAUVERGNE qui vous sont présentés pour cet exercice 2011, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

De ces comptes il faut retenir un total des produits de 2 799 989 € contre 2 527 846 € en 2010 et un total de charges de 1 489 302 € contre 1 197 689 € en 2010.

Le taux d'occupation du patrimoine a varié d'environ 3.5 % au cours de l'exercice pour s'établir à 89.88 % au 31/12/2011, soit sensiblement identique à celui du 31/10/2010.

Un élément favorable : la trésorerie disponible au 31/12/2011 est de 500 000 €, alors qu'elle était quasi inexistante l'année précédente.

Maintien du dividende :

Le revenu distribué en 2011 a été de 52,50 € et donc de même grandeur qu'en 2010. Il faut souligner qu'en complément de ce revenu 0,98 € ont été affectés au report à nouveau.

Une étude prospective de la Société de Gestion tend à montrer que les résultats de 2012 devraient être de même grandeur qu'en 2011 et donc une distribution identique.

Perspectives :

Votre Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'être beaucoup plus active dans la présentation à la fois des projets d'acquisitions et d'arbitrages. Concernant les investissements, les associés connaissent la technique financière utilisée par leur SCPI : une ouverture de crédit de 3M€, rémunérée au taux Euribor + 1% (soit environ 1,5 % à ce jour) permet d'effectuer des acquisitions remboursables soit par des arbitrages, soit par une augmentation de capital.

Directive Européenne 2011/61/UE du Conseil et du Parlement Européen :

La directive européenne concernant les fonds alternatifs dont feraient partie les SCPI doit être connue de tous les associés d'IMMAUVERGNE. L'application de cette directive pourrait être pénalisante pour IMMAUVERGNE qui se verrait imposer un dépositaire, en plus de la Société de Gestion, aggravant les charges de la SCPI.

Les associés ont reçu une information par le BTI du premier trimestre 2012. Ils continueront à être informés, mais il est indispensable qu'ils participent aux pétitions initiées par l'APPSCPI.

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

Les mandats de trois conseillers arrivent à échéance : il s'agit de Messieurs Jean Paul BELIN, Louis ROCHE et Alain ROCHARD, nous nous permettons de les recommander à vos suffrages en raison de leur compétence et de leur assiduité.

En conclusion, nous exprimons notre satisfaction au Groupe VOISIN et nous lui renouvelons notre confiance.

Denys ARBOUCALOT
Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode indiqué dans le paragraphe « Prélèvement sur prime d'émission » de l'annexe qui précise que les frais d'acquisition sont désormais prélevés sur la prime d'émission et non plus amortis sur 20 ans.

Justification des appréciations

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

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

Evaluation du patrimoine

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Provisions pour grosses réparations

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

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

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Vérifications et informations spécifiques

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

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

Clermont-Ferrand, le 28 mars 2012

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.

Isabelle Leprince
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 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.214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

2 CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la manière suivante par une convention signée le 30 août 1976 entre la Gérance et les Fondateurs, reconduite par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2011 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Associés :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes du prix total versé, prime d'émission incluse.
- Pour les transferts de parts effectués à titre gratuit, il est perçu une somme forfaitaire de 30 € toutes taxes comprises par dossier.
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de 4,5% hors taxes est perçue sur la somme revenant au cédant.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

- Pour l'administration de la Société, la Société de Gestion perçoit une rémunération égale à 8 %, hors taxes, des recettes locatives brutes hors taxes.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges s'élèvent à 135 133 € au titre de l'administration de la Société.

Clermont-Ferrand, le 28 mars 2012

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.

Isabelle Leprince
Associée

Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2011.

Troisième résolution : conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

Quatrième résolution : affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2011 qui s'élève

à	1 310 687.43 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent	<u>300 334.57 €</u>
TOTAL	1 611 022.00 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	1 286 670.00 €
. report à nouveau.....	<u>324 352.00 €</u>
TOTAL	1 611 022.00 €

Cinquième résolution : élection au Conseil de Surveillance

L'Assemblée :

- prend acte des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, à savoir :
 - M. BELIN
 - M. ROCHARD
 - M. ROCHE
- prend acte de la candidature de
- décide de l'élection de

Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012

Sixième résolution : autorisation d'arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2011. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2012, dans les limites fixées par la loi.

Septième résolution : valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	13 574 929 € soit 553.90 €/part
- valeur de réalisation	17 888 018 € soit 729.88 €/part
- valeur de reconstitution	20 828 300 € soit 849.86 €/part

Huitième résolution : reconduction des honoraires de la Société de Gestion

Comme chaque année, et conformément à l'article 19 des statuts, l'Assemblée Générale reconduit les honoraires de la Société de Gestion, déterminés comme suit :

- honoraires de gestion : 8 % HT des loyers encaissés
- honoraires sur souscription : 8 % HT
- honoraires sur transactions effectuées avec intervention de la Société de Gestion : 4.5 % HT
- honoraires sur les transactions effectuées sans intervention de la Société de Gestion, donations, successions... : frais de dossier forfaitaires de 30 € TTC

Neuvième résolution : adhésion APPSCPI

L'Assemblée Générale décide de l'adhésion de la SCPI IMMAUVERGNE à l'APPSCPI (Association de Porteurs de Parts de SCPI) pour l'année en cours.

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2012

Première résolution : Mise à jour du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire constate, qu'à la suite des différentes augmentations de capital, le capital social au 31.12.2011 s'établit à 7 472 489.20 € divisé en 24 508 parts de 304.90 € chacune.

Deuxième résolution : Elargissement du périmètre d'investissement

Conformément à l'article 6 du règlement n° 94-05 relatif aux SCPI régies par les articles L.214-50 et suivants, R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier et par ses Statuts, l'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'élargir la zone géographique d'investissement de la SCPI, et autorise en conséquence la Société de Gestion à procéder à des acquisitions d'actifs situés sur l'ensemble du territoire français.

Troisième résolution : Mise à jour des Statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance, portant un avis favorable sur cette proposition, décide de modifier les articles des statuts de la Société, et adopte la nouvelle rédaction desdits statuts, conformément aux dispositions suivantes :

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE	
ARTICLE 1 - FORME	
<p>Rédaction actuelle Il est formé une Société Civile faisant publiquement appel à l'Epargne qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier (ancienne Loi 70-1300 du 31 Décembre 1970 modifiée), le décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971, modifié par le décret n°94-483 du 9 juin 1994 et par les présents statuts.</p>	<p>Nouvelle rédaction Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</p>
ARTICLE 4 - SIEGE	
<p>Rédaction actuelle Le siège social est fixé 15 Place Grangier à DIJON (21000).</p>	<p>Nouvelle rédaction Le siège social est fixé 15 Place Grangier à DIJON (21000). Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.</p>
ARTICLE 5 - DUREE	
<p>Rédaction actuelle La durée de la Société a été fixée à CINQUANTE ANNEES, à compter du jour de sa constitution, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévue aux présents statuts.</p>	<p>Nouvelle rédaction La durée de la Société a été fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ANNEES, à compter du jour de sa constitution, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévue aux présents statuts.</p>

TITRE II – CAPITAL SOCIAL - PARTS	
ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL	
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Le capital social est divisé en parts d'intérêt nominatives de TROIS CENT QUATRE EUROS QUATRE VINGT DIX CENTIMES D'EUROS nominal chacune.</p> <p>Le capital social d'origine est fixé à CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Le capital social au jour de la constitution était de 152 450 € divisé en 500 parts sociales de 304.90 € chacune, numérotées de 1 à 500 et attribuées aux associés en rémunération de leurs apports en numéraires.</p> <p>A la suite des différentes augmentations de capital autorisées par les Assemblées Générales Extraordinaires, le capital social s'établit à 7 472 489.20 € divisé en 24 508 parts de 304.90 € chacune.</p>
ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL	
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Le Capital pourra être porté, par tranches d'augmentation successives, jusqu'à un montant maximum de 30.500.000 euros par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>A cet effet, les associés, par les présents statuts, délèguent à la Société de Gestion tous pouvoirs pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera, • procéder à l'augmentation du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, • fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le montant de la prime d'émission, • arrêter toutes autres modalités de l'augmentation de capital, • rechercher des associés nouveaux et recueillir les engagements de souscriptions, • clore par anticipation et sans préavis, une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation, • arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, • constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit nécessaire pour cela, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier ci-dessus, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.</p> <p>Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à trente millions cinq cent mille euros (30.500.000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger ; • clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question ; • arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quart du montant de l'augmentation de capital initialement prévue ; • fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles ; • Fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date

<p>d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cessions de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription sur le registre prévu à cet effet, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS.</p>	<p>d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription,</p> <ul style="list-style-type: none"> • rechercher des associés nouveaux, • recueillir les souscriptions, • constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Le capital peut aussi à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS.</p>
ARTICLE 8 - DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Les associés déjà existants ne seront pas tenus de participer aux augmentations de capital. Ils disposeront cependant d'un droit préférentiel de souscription proportionnel à leurs droits antérieurs dans la Société.</p> <p>Le droit préférentiel de souscription est incessible.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Les associés ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.</p> <p>La Société de Gestion peut décider, lors de chaque augmentation de capital, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de fixer un nombre minimum de parts sociales

	<p>nouvelles à souscrire par tout souscripteur non associé ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'offrir une faculté de souscription prioritaire aux associés à compter de l'ouverture de la souscription au public.
ARTICLE 9 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver les intérêts des associés anciens, • compenser les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation du capital. <p>En outre, les souscripteurs auront à verser une commission de souscription dont les modalités sont prévues à l'article 19 ci-après.</p> <p>Les souscripteurs devront verser, lors de la souscription, 25 % de la valeur nominale souscrite, et le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. Le surplus sera libéré en une fois à l'appel de la Société de Gestion, dans les conditions fixées par celle-ci.</p> <p>A défaut de versement du surplus dans le délai fixé par la Société de Gestion, les sommes appelées seront taxées d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard, sans préjudice du droit pour la Société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défallants.</p> <p>En outre, celle-ci se réserve la possibilité de considérer la souscription correspondante comme nulle, et dans ce cas, le montant des acomptes sera restitué sans intérêt au souscripteur, déduction faite des intérêts de retard, calculés comme ci-dessus, et de la commission de la Société de Gestion sur le montant de la souscription.</p> <p>La date d'entrée en jouissance des parts nouvelles d'associés sera le premier du mois suivant l'appel de versement du solde.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver les intérêts des associés anciens, • compenser les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation du capital. <p>En outre, les souscripteurs auront à verser une commission de souscription dont les modalités sont prévues à l'article 19 ci-après.</p>
ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS - FONDS DE REMBOURSEMENT	
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>1) Transmission des parts entre vifs</p> <p>La cession de parts d'intérêt s'effectue par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts pour lui conserver son caractère de société de personnes.</p> <p>La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après.</p> <p>Conformément à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions.</p> <p>A) TRANSMISSION ENTRE VIFS</p> <p>La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré.</p> <p>Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.</p>

aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions.

La cession peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

Les parts sont librement cessibles, entre associés, mais dans le but de conserver à la Société un caractère de société de personnes, il est formellement convenu sauf en cas de transmission par décès, que les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec le consentement de la Société de Gestion.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, sauf en cas de transmission par donation ou par décès, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8 % des parts représentatives du capital social.

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec 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 pas le cessionnaire, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire requérir 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.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1868 alinéa 5 du Code Civil. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément 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 du Code Civil à moins que la Société ne décide après la cession le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

Si la cession s'opère par l'intermédiaire de la Société de Gestion : la Société de Gestion s'emploie à la recherche de cessionnaires en priorité sur celle de nouveaux associés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. S'il n'y a pas d'augmentation de capital en cours, le prix d'exécution sera publié par la Société de Gestion au terme de chaque période fixée par elle.

En cas d'impossibilité de trouver acquéreur, et si la ou les demandes de réalisation sont suffisamment importantes et

1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)

Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

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

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. L'alimentation et le montant affecté à ce fonds de remboursement seront également décidés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

présentent un caractère d'urgence, il pourra être décidé de procéder, exceptionnellement, à une réduction de capital après vote favorable des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après.

Cette réduction de capital pourra notamment se réaliser par la vente d'un ou plusieurs locaux des immeubles sociaux.

Le prix de remboursement des parts sera déterminé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, sur présentation d'un rapport d'estimation de leur valeur, tant par la Société de Gestion que par le ou les Commissaires aux Comptes, et tout autre expert éventuellement requis à cet effet, par la collectivité des associés.

2) Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. L'alimentation et le montant affecté à ce fonds de remboursement seront également décidés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

2) Cession de gré à gré (sans l'intermédiaire de la Société de Gestion)

La cession de parts sociales peut être opérée selon les formes du droit commun prévues par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

Agrément

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés mais, dans le but de conserver à la Société son caractère de société de personnes, et sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, sauf en cas de transmission par donation ou par décès, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8 % des parts représentatives du capital social. Aux fins d'obtenir l'agrément de la Société de Gestion, l'associé qui désire vendre tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, et d'une manière générale, tous renseignements capables de l'éclairer sur la personne de l'acquéreur éventuel.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion refuse son agrément au cessionnaire proposé, elle sera tenue de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES	
<p>Rédaction actuelle</p> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1 863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.</p> <p>La Société devra obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.</p>	<p>Nouvelle rédaction</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.</p>
ARTICLE 14 – DROITS DES PARTS	
<p>Rédaction actuelle</p> <p>Chaque part donne droit dans la propriété de l'Actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 9 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.</p> <p>Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil suivant celui au cours duquel la transaction est intervenue.</p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p> <p>Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut d'entente, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire sauf en cas d'augmentation de capital par apports en numéraires, auquel cas le droit préférentiel est exercé par le nu-propiétaire et à défaut par l'usufruitier.</p> <p>La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-propiétaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui seul est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.</p>	<p>Nouvelle rédaction</p> <p>Chaque part donne droit dans la propriété de l'Actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 9 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.</p> <p>Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.</p> <p>Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.</p> <p>La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.</p> <p>Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.</p> <p>A défaut d'entente, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire sauf en cas d'augmentation de capital par apports en numéraires, auquel cas le droit préférentiel est exercé par le nu-propiétaire et à défaut par l'usufruitier.</p> <p>La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-propiétaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui seul est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.</p>
ARTICLE 15 - DECES - INCAPACITE	
<p>Rédaction actuelle</p> <p>La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants ou ayants droit de l'associé et des associés.</p> <p>De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite ou le</p>	<p>Nouvelle rédaction</p> <p>Le décès, l'ouverture de tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un ou de plusieurs associés, ne mettront pas fin de plein droit à la Société.</p>

<p>règlement judiciaire d'un ou de plusieurs associés ne mettra pas fin de plein droit à la Société et celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux, dans les six mois à compter du jour où l'évènement aura été signifié à la Société, de rembourser sa part d'intérêt à l'associé interdit, failli, en état de règlement judiciaire ou frappé d'incapacité ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat.</p> <p>La valeur des parts d'intérêt remboursées sera déterminée à l'amiable, ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente (article 1 868 du Code Civil, loi du 24 Juillet 1966).</p>	
<p>TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</p>	
<p>ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p>	
<p>Rédaction actuelle La Société est administrée par une Société de Gestion.</p> <p>La Société «CABINET VOISIN» dont le siège social est à DIJON - 15 place Grangier - est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société IMMAUVERGNE.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.</p> <p>Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance</p> <p>En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion au terme des présents statuts et il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.</p>	<p>Nouvelle rédaction La Société est gérée par une société de gestion, constituée sous la forme d'une société anonyme dont le capital ne peut être inférieur au minimum légal requis et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>La Société «CABINET VOISIN» dont le siège social est à DIJON - 15 place Grangier - est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société IMMAUVERGNE.</p> <p>Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance</p> <p>En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion au terme des présents statuts et il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.</p>
<p>ARTICLE 17 – ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION</p>	
<p>Rédaction actuelle La Société de Gestion est investie sous les réserves ci-après formulées des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle prépare et réalise les augmentations de capital, • Elle recherche les associés nouveaux, 	<p>Nouvelle rédaction La Société de Gestion est investie sous les réserves ci-après formulées des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle prépare et réalise les augmentations de capital, • Elle recherche les associés nouveaux,

- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle décide du transfert du siège social dans la même ville et sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, procède au transfert dans le même département ou dans un département limitrophe,
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements,
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques, ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- Se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,

- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle décide du transfert du siège social dans la même ville et sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, procède au transfert dans le même département ou dans un département limitrophe,
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements,
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques, ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- Se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations

- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera nécessaire (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers, aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter les prix,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements, désistements entrant - dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et main levées d'inscriptions, saisies, oppositions, et autres droits, onsent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle doit obtenir l'avis favorable du Conseil de Surveillance avant tout engagement d'emprunt, d'arbitrage du patrimoine et d'augmentation de capital.

La Société de Gestion peut toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale. Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 23 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 ès qualité ne contracte, à raison de la

qu'elle estime utiles,

- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera nécessaire (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers, aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter les prix,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements, désistements entrant - dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et main levées d'inscriptions, saisies, oppositions, et autres droits, onsent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle doit obtenir l'avis favorable du Conseil de Surveillance avant tout engagement d'emprunt, d'arbitrage du patrimoine et d'augmentation de capital.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 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

<p>gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.</p>	<p>acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.</p> <p>La Société de Gestion ès qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.</p>
<p>A AJOUTER = ARTICLE 22 - EXPERT IMMOBILIER</p>	
<p>Article inexistant actuellement</p>	<p><u>Rédaction proposée</u></p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.</p> <p>Un expert nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.</p>
<p>TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES</p>	
<p>ARTICLE 22 – ASSEMBLEES GENERALES</p>	<p>Devient ARTICLE 23 – ASSEMBLEES GENERALES</p>
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>a) Convocation :</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués, par l'avis de convocation.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.</p> <p>A défaut, elles peuvent être, également, convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par le Conseil de Surveillance • par un Commissaire aux Comptes • par un mandataire désigné en Justice à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, • par les liquidateurs. 	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>a) Convocation :</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués, par l'avis de convocation.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.</p> <p>A défaut, elles peuvent être, également, convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par le Conseil de Surveillance • par un Commissaire aux Comptes • par un mandataire désigné en Justice à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, • par les liquidateurs.

<p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi quinze jours auparavant, un avis de convocation est inséré dans un journal d'annonces légales du département et une lettre ordinaire leur est directement adressée.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai de convocation est de six jours sur deuxième convocation.</p> <p>Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne. Toutefois, un associé peut se faire représenter soit par un autre associé, soit par son conjoint, soit par un ascendant ou descendant direct.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>b) Organisation :</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice-Président du Conseil de Surveillance, à défaut par un membre du Conseil de Surveillance et à défaut par un des représentants légaux de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président, et des deux scrutateurs. Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence.</p> <p>La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du Bureau et établis sur le registre prévu par la loi.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance et par le Secrétaire de l'Assemblée.</p> <p>L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p>	<p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi quinze jours auparavant. Un avis de convocation est inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et une lettre ordinaire leur est directement adressée.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Le délai de convocation est de six jours sur deuxième convocation.</p> <p>Tout associé a le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>b) Organisation :</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice Président du Conseil de Surveillance, à défaut par un membre du Conseil de Surveillance et à défaut par un des représentants légaux de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président, et des deux scrutateurs. Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence.</p> <p>La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du Bureau et établis sur le registre prévu par la loi.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance et par le Secrétaire de l'Assemblée.</p> <p>L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance.</p>
<p>ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p>	<p>devient ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p>
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p>

<p>Elle décide la réévaluation de l'Actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil d'Administration et du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social : sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p>	<p>Elle décide la réévaluation de l'Actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social : sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.</p> <p>Elle doit délibérer seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.</p> <p>Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p>
ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	devient ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle, au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis ; ses décisions sont prises à la même majorité.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle, au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis ; ses décisions sont prises à la même majorité.</p> <p>Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.</p>
ARTICLE 25 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE	devient ARTICLE 26 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE
ARTICLE 26 - COMMUNICATIONS	devient ARTICLE 27 - COMMUNICATIONS
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>D'autre part, à compter de la convocation de l'Assemblée et</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p>

<p>jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais, à l'adresse indiquée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan, les comptes d'exploitation générale et de pertes et profits.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :</p> <p>comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence, et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p>La Société de Gestion adresse également à tout associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la Loi.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :</p> <p>comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence, et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
<p>TITRE VI – INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</p>	
<p>ARTICLE 27 – ANNEE SOCIALE</p>	<p>devient ARTICLE 28 – ANNEE SOCIALE</p>
<p>ARTICLE 28 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX</p>	<p>devient ARTICLE 29 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX</p>
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel publiquement à l'Epargne.</p> <p>A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.</p> <p>La Société de Gestion établit, également un rapport écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>Pour satisfaire aux prescriptions des articles 2 et 3 de l'arrêté du 26 avril 1995, la dépréciation d'actif existant éventuellement entre la valeur comptable du patrimoine et la valeur comptable de l'expert sera mentionnée dans l'annexe. Cette dépréciation ne figurera pas dans les comptes du bilan.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.</p> <p>A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.</p> <p>La Société de Gestion établit, également un rapport écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.</p> <p>La Société de Gestion établit à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la</p>

	<p>valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.</p> <p>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.</p> <p>Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les Lois et règlements.</p>
<u>ARTICLE 29 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</u>	<u>devient ARTICLE 30 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</u>
<u>TITRE VII – DISSOLUTION - LIQUIDATION</u>	
<u>ARTICLE 30</u>	<u>devient ARTICLE 31</u>
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Article 30</p> <p>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 pour décider si la Société doit être prorogée ou non.</p> <p>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 registre, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'Assemblée réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs col liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, comme pendant l'existence de la Société, les associés peuvent prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'Actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.</p> <p>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 désistement de leurs droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession des biens, droits et obligations de la Société dissoute.</p> <p>Le ou les liquidateurs peuvent donc réaliser par la voie qu'ils</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.</p> <p>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 pour décider si la Société doit être prorogée ou non.</p> <p>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 registre, la désignation d'un mandataire de Justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'Assemblée réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs col liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, comme pendant l'existence de la Société, les associés peuvent prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'Actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.</p> <p>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 désistement de leurs droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession des biens, droits et obligations de la Société dissoute.</p>

<p>jugent convenables, tout l'Actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le Passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.</p> <p>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, au prorata du nombre de parts détenus par chacun d'eux.</p> <p>En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.</p>	<p>Le ou les liquidateurs peuvent donc réaliser par la voie qu'ils jugent convenables, tout l'Actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le Passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.</p> <p>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, au prorata du nombre de parts détenus par chacun d'eux.</p> <p>En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.</p>
<p>ARTICLE 31</p>	<p><u>Devient ARTICLE 32</u></p>
<p>TITRE VIII – CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE</p>	
<p>ARTICLE 32</p>	<p><u>devient ARTICLE 33</u></p>
<p><u>Rédaction actuelle</u></p> <p>Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés, ou entre les associés et la Société de Gestion au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société et pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.</p> <p>A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du défendeur et assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.</p> <p>A défaut d'élection de domicile, les assignations de domicile, assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.</p> <p>Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.</p>	<p><u>Nouvelle rédaction</u></p> <p>Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés, ou entre les associés et la Société de Gestion au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société et pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.</p> <p>A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.</p> <p>A défaut d'élection de domicile, les assignations de domicile, assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.</p> <p>Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.</p>

Quatrième résolution : Pouvoir pour les formalités

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

S.C.P.I. IMMAUVERGNE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2011 : 7 472 489,20 €
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
Site internet : www.immauvergne.fr

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément A.M.F. : SCPI n°95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE
Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

Titulaire : Société KPMG – 6 Rue Valentin Haüy – La Pardieu – 63000 CLERMONT FERRAND

Suppléant : Monsieur Georges OUBRIER – 19 Boulevard Berthelot – 63400 CHAMALIERES

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Denys ARBOUCALOT

Membres : Madame Nicole BAVEREL

Madame Nathalie JOYON

Monsieur Jean Paul BELIN

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Philippe BRANSSIET

Monsieur Jean CHARMET

Monsieur Gilles DEVALS

Monsieur Claude DUTOUR

Monsieur Louis ROCHE

Monsieur Alain ROCHARD

SC LECLERC DANGE

Notes

