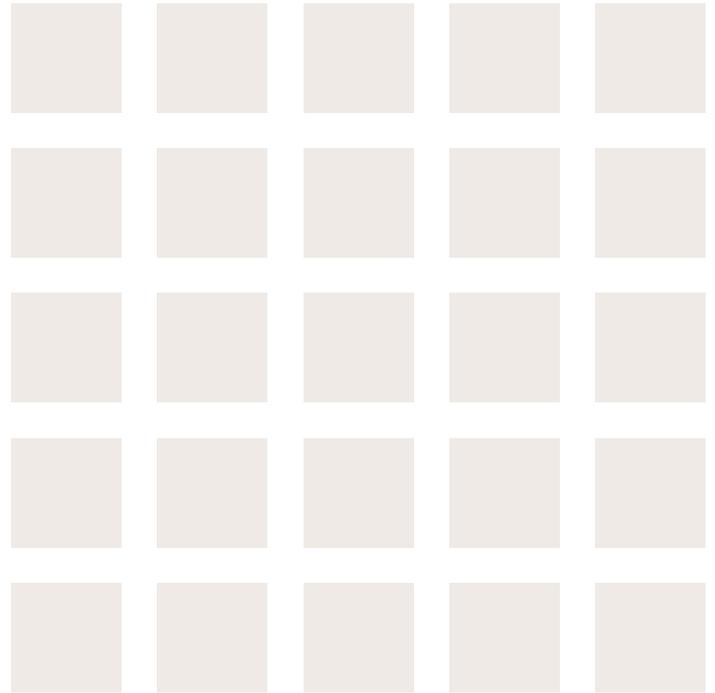




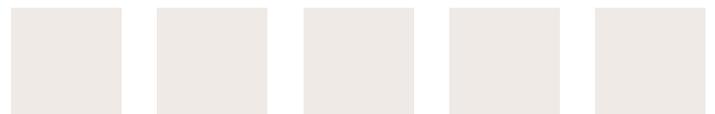
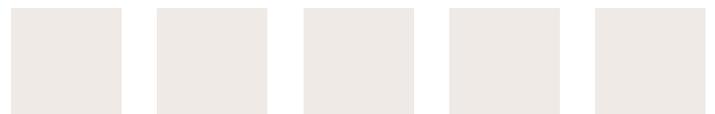
## Amundi Immobilier



## Rivoli Avenir Patrimoine



Rapport annuel 2013



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2013	16
Comptes annuels au 31 décembre 2013	19
Compléments d'informations	21
Règles et méthodes comptables	25
Rapport spécial de la Société de Gestion	27
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	36
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	39
Texte des Résolutions	41
Annexe I - Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance	46
Annexe II - Recommandations pratiques pour voter	51

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2013

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

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

## Conseil de Surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Vice-président	Pierre LE BOULERE
Membres	François-Noel BESSE-DESMOULIERES Maelle BRIENS Yves CHAZELLE Bernard DEVOS Jean-Claude FINEL Eric GERNER Jean-Jacques RABET Jean-Philippe RICHON Jacques VERNON STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME Société ESCA PREVOYANCE représentée par Olivier BARTHE SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représenté par Lionel LEPETIT
Suppléant	Etienne BORIS

**Expert immobilier** JONES LANG LASALLE

# Chiffres clés

## au 31 décembre 2013

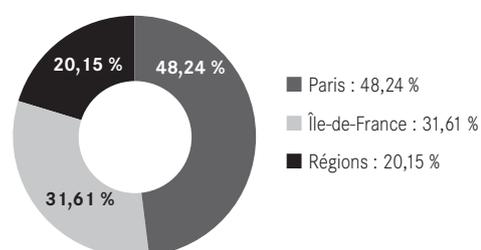
Date de création	2002
Nombre de parts	4 140 766
Valeur de réalisation	893 905 665
Nombre d'associés	23 016
Nombre d'immeubles	74
Surface du patrimoine	300 389 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	259
Taux d'occupation net annuel	90,90 %
Résultat par part <sup>(1)</sup>	11,64 €
Dividende par part (hors PF)	12,50 €
Dividende (y c. PF)	12,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2013) <sup>(1)</sup>	3,87 €

(PF : Prélèvement forfaitaire)

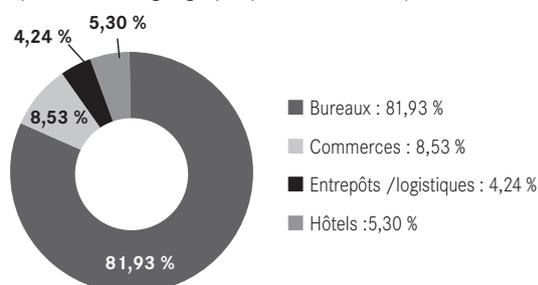
(1) Par part moyenne en jouissance en 2013.

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

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

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

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

## Le contexte macro-économique

### Graduelle amélioration de l'économie française

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

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

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

## La conjoncture immobilière

### Le marché de l'immobilier d'entreprise

#### Le marché des bureaux

##### *Nouvelle baisse de la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013*

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

La demande placée de moins de 5 000 m<sup>2</sup> affiche toutefois une bonne résistance tant au 4<sup>e</sup> trimestre, avec un volume stable par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, que sur l'ensemble de l'année où elle ne recule que de 3,4 %. En revanche, les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> affichent une forte baisse de 35 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 47 % sur l'année, expliquant à elles seules la baisse du volume global. Plus encore, ce sont les demandes de plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui se sont effondrées : elles sont en recul de 65 % entre 2012 et 2013, aucune transaction supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> n'ayant été recensée en 2013 contre six en 2012. Le quartier des affaires de Paris a montré une bonne résistance pendant toute l'année 2013, affichant un volume stable tant au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 que sur l'ensemble de l'année, avec une hausse de 4 %, soutenu également par les demandes de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense affiche une progression très importante de 90 % des volumes au 4<sup>e</sup> trimestre et de 34 % sur l'année : un tiers des transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup> y a été réalisé, dont les deux plus grandes transactions de l'année. La Boucle Nord des Hauts de Seine tire également son épingle du jeu, avec des volumes en hausse de 62 % entre 2012 et 2013. Dans les autres secteurs, et en particulier La Défense, les volumes sont en net recul en raison ou de la forte baisse voire de l'absence des transactions de très grande taille.

A la fin du 4<sup>e</sup> trimestre, le taux de vacance s'accroît de 0,6 point et passe de 6,5 % à la fin 2012 à 7,1 % à la fin 2013. L'offre immédiate a progressé de 9 % et s'établit désormais à 3,92 millions m<sup>2</sup>. L'essentiel de cette hausse s'explique par les immeubles neufs dont les volumes d'offres augmentent de 48 % entre 2012 et 2013 et qui sont localisés pour l'essentiel à La Défense et dans le reste du quartier des affaires de l'Ouest, à Boulogne notamment. La part de l'offre neuve est ainsi passée de 17 % à la fin 2012 à 23 % à la fin 2013. De son côté, l'offre de 2<sup>ème</sup> main s'est également accrue mais de façon plus modérée (+ 1,7 %).

Sur le plan géographique, les taux de vacance augmentent fortement à La Défense où ils passent de 7 % à la fin 2012 à 12,6 % à la fin 2013. Dans le quartier des affaires de l'Ouest hors La Défense, la vacance est également en hausse, à 11,3 % en 2013 contre 10,5 % en 2012, la plus forte hausse étant enregistrée à Boulogne tandis que la vacance baisse à Levallois, tout en restant élevée. Le taux de vacance progresse également dans le quartier des affaires de Paris de 5,2 % en 2012 à 5,8 % en 2013, malgré la bonne tenue de la demande placée. La 1<sup>ère</sup> périphérie Sud affiche également une hausse de la vacance qui passe de 5,6 % en 2012 à 7,7 % en 2013, en raison de la livraison d'un immeuble neuf de grande taille essentiellement. Ailleurs, les taux de vacance reculent : dans les pôles tertiaires parisiens, seul secteur à être rentré dans une phase de pénurie d'offres de court terme, ils passent de 4 % en 2012 à 3,7 % en 2013, de 12,7 % en 2012 à 9,8 % en 2013 en 1<sup>ère</sup> périphérie Nord, de 9,2 % en 2012 à 7,3 % en 2013 en 1<sup>ère</sup> périphérie Est et de 14,9 % en 2012 à 14 % en 2013 dans la boucle Nord.

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

#### Le marché des entrepôts

##### *Hausse de la demande placée en 2013 mais forte baisse au T4*

Au total, 2,6 millions m<sup>2</sup> ont été commercialisés en France en 2013, soit une hausse de la demande placée de 19 % par rapport à 2012. Le 4<sup>e</sup> trimestre a cependant marqué le pas dans le dynamisme de l'année : avec 529 000 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée est en baisse de 28 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 et de 5 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012. La répartition géographique des transactions fait apparaître un déséquilibre important entre les régions. Ainsi, la part de l'Ile-de-France dans le volume annuel a continué à reculer : 51 000 m<sup>2</sup> y ont été commercialisés en 2013, soit 20 % de la demande placée nationale, une proportion en baisse de 3,5 % par rapport à 2012. Par ailleurs, si la demande placée en Régions est en hausse, avec 2,07 millions m<sup>2</sup>

pris à bail (+26% par rapport à 2012), avec seulement 55 % des surfaces commercialisées en 2013 situées sur la dorsale logistique, contre 68 % en 2012. Ainsi, seuls 297 500 m<sup>2</sup> ont été placés dans le couloir rhodanien et 265 100 m<sup>2</sup> dans le Grand Nord. Par ailleurs, 59 % de la demande placée est constituée, en Régions, de clés en mains, (40 % en 2012), qui ont soutenu les marchés secondaires comme l'Ouest et le Sud-Ouest.

3,437 millions m<sup>2</sup> sont disponibles en France à 2013, en baisse de 3 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 : 1,95 million m<sup>2</sup> en Régions et 1,49 million m<sup>2</sup> en Ile-de-France. En outre, au-delà de la baisse de l'offre, la qualité des offres existantes explique aussi la géographie de la demande placée, avec un vieillissement croissant du stock en Ile-de-France et sur la dorsale logistique : l'offre de classe A ne représente plus qu'un tiers de l'offre dans le couloir rhodanien, 40 % dans le Nord et à peine plus de 50 % en Ile-de-France.

Les loyers faciaux sont stables, mais varient toujours selon la rareté d'offre de qualité. Par ailleurs, les entreprises accordent une attention accrue à la fiscalité locale, qui peut nuire à certaines régions et notamment à l'Ile-de-France, au profit de marchés secondaires.

### Le marché des commerces

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

La consommation soutient toujours l'économie française mais demeure faible, malgré une progression sensible du revenu disponible brut des ménages. Dans ce contexte, l'immobilier de commerces souffre de manière généralisée, en particulier les centres commerciaux, qui voient leur fréquentation reculer de 1,7 % et leur chiffre d'affaires baisser de 1,6 % en 2013, selon les premières estimations du CNCC. Pourtant, les livraisons de surfaces neuves augmentent

fortement, de 37 % sur l'ensemble de l'année. La régénération des centres commerciaux se poursuit donc de manière rapide, qu'il s'agisse de nouvelle création ou d'expansion, confirmant leur progressive montée en gamme. Elle conduit au développement de nouveaux concepts, comme Beaugrenelle et Aéroville, afin de concurrencer l'e-commerce, qui grignote chaque année de nouvelles parts de marché.

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

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

Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux et les pieds d'immeuble s'est stabilisé au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, tandis qu'il s'est encore contracté pour les meilleurs parcs d'activité commercial nouvellement construits dans des zones établies. L'écartement des taux de rendement entre les produits 'prime' et les produits secondaires s'intensifie.

## Le marché de l'investissement

### Un 4<sup>e</sup> trimestre en forte baisse mais un volume annuel stable actif

Les montants investis au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 sont en forte baisse, de 30 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, avec un volume investi de 5 milliards €. Malgré ce recul, lié pour l'essentiel au report en 2014 d'opérations de grande taille, le volume d'investissement annuel en immobilier d'entreprise est resté stable, passant de 15,6 milliards € en 2012 à 15,5 milliards € en 2013. Le repli des volumes investis au 4<sup>e</sup> trimestre résulte du repli des transactions de plus de 50 millions €, alors qu'elles étaient très fortement orientées à la hausse depuis le début de l'année. De même, les opérations comprises entre 50 et 100 millions € et celles de plus de 100 millions € reculent de 30 %. Seules les opérations comprises entre 20 et 50 millions € affichent une augmentation de 26 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'année, en revanche, les opérations de plus de 50 millions € ont conservé une tendance globalement haussière, soutenues par les transactions comprises entre 50 et 100 millions € qui progressent de 33 %, même si celles supérieures à 100 millions € se replient de 9 %. Le segment des 20 à 50 millions € affiche quant à lui une légère hausse de 5 % sur l'ensemble de l'année en raison d'un 1<sup>er</sup> semestre poussif. En revanche, les opérations de moins de 20 millions € sont toujours orientées à la baisse.

Les volumes investis en bureaux sont en baisse en 2013, de 40 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 7 % en 2013, avec 10,5 milliards €. Leur part dans les investissements annuels recule et passe de 72 % en 2012 à 68 % en 2013. A l'inverse, la part des centres commerciaux est en nette progression, de 2 % en 2012 à 6 % en 2013, avec des volumes en hausse de 340 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 54 % sur l'année. Les autres types de produits affichent, quant à eux, une grande stabilité (commerces 17 %, activités 2 % et logistique 7 %).

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, seule la 1<sup>ère</sup> périphérie francilienne affiche des volumes investis en hausse et voit sa part augmenter de 2 % à 7 %. Malgré des volumes en baisse, les investissements se sont réalisés au 4<sup>e</sup> trimestre à 25 % en Régions et 22 % dans le quartier des affaires de Paris, tandis que la 2<sup>e</sup> périphérie a regroupé 15 % des montants et le quartier des affaires de l'Ouest 11 %. Sur l'ensemble de l'année, l'élément marquant est la baisse des investissements réalisés dans Paris, essentiellement par manque d'offres. Les volumes ont reculé de 30 % dans Paris et de 18 % dans le QCA. Ailleurs, les investissements sont en hausse et

notamment en Régions qui, grâce à une hausse de 10 % des volumes, accroît sa part de marché de 18 % à 20 %. Les investissements sont également en hausse dans le quartier des affaires de l'Ouest (+ 23 %) et à La Défense (+ 54 %) qui voit sa part de marché passer de 4 % à 7 % en 2013. La 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>e</sup> couronne profitent également de cette diversification avec des investissements en hausse respectivement de 117 % et 16 % et une part qui passe globalement de 21 % en 2012 à 27 %. On note également une forte hausse des investissements réalisés en portefeuille.

En 2013, les foncières SIIC ont été parmi les plus dynamiques, tant au 4<sup>e</sup> trimestre en investissant 439 millions €, un volume en hausse de 208 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 que sur l'ensemble de l'année avec des volumes de 1,32 milliard €, en hausse de 62 % par rapport à 2013. Leur part passe de 5 % à 8 % en 2013. Les OPCV ont également enregistré un accroissement sensible de leurs engagements grâce à des opérations d'externalisation de commerces de grande taille. Leurs volumes se sont accrus de 130 % au 4<sup>e</sup> trimestre et de 212 % en 2013, avec 1,83 milliard € investis et une part de marché qui bondit de 4 % à 12 %. En revanche, tous les autres acteurs affichent un recul plus ou moins marqué. Les fonds d'investissement concentrent 31 % des investissements (contre 36 % en 2012), les compagnies d'assurance 26 % (contre 30 % en 2012), les SCPI 14 % (15 % en 2012) et les privés 4 % (contre 5 % en 2012).

Le taux de rendement 'prime' dans Paris est stable depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2013 et reste ainsi sur une baisse de 25 points par rapport à la fin 2012, à 4,25 %. Il a visiblement atteint un plancher. La tendance est similaire en Régions et notamment à Lyon, où le taux est stable au 4<sup>e</sup> trimestre, à 5,70 %, mais baisse de 10 points de base par rapport à fin 2012. En 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, le rendement est également stable au 4<sup>e</sup> trimestre à 5,90 %, après une hausse marquée en début d'année de 40 bps.

La prime de risque reste orientée à la baisse et passe de 451 points de base à fin 2012 à 246 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, recul toujours expliqué par la hausse de l'OAT et le repli de l'inflation. Ce phénomène milite pour une stabilisation durable des taux.

# Rapport de la Société de Gestion

## Perspectives

### Pas de mouvement attendu sur les valeurs vénales pour les actifs 'prime', poursuite du recul des valeurs vénales pour les biens plus secondaires

Malgré une amélioration de la situation enregistrée au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, l'année 2014 ne devrait marquer le rebond de l'économie française. En effet, les investissements des entreprises devraient rester contenus, même s'ils devraient se redresser légèrement. Ils devraient en outre profiter de l'important allègement de charges, par le biais de la suppression des cotisations patronales familiales d'ici à 2017 et du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE). Cette réduction des charges devrait, au total, représenter entre 30 et 35 milliards €. La consommation des ménages devrait, quant à elle, demeurer en légère progression mais à un faible niveau. En effet, la pression fiscale continuera à peser sur les dépenses des ménages et la situation sur le marché de l'emploi ne devrait pas véritablement s'améliorer en 2014. La croissance du PIB devrait ainsi atteindre 0,8 % en 2013 et augmenter plus nettement en 2014 à 1,1 %. L'inflation devrait quant à elle, rester stable à un faible niveau et s'établir à 1 % en fin d'année 2014.

De la même manière, le marché de l'immobilier d'entreprise devrait se montrer plus dynamique en 2014. Sur le marché des bureaux, la demande utilisateurs pourrait progresser au 1<sup>er</sup> semestre, puis rebondir plus sensiblement dans la 2<sup>e</sup> partie de l'année, à mesure que les incertitudes pesant sur la reprise se dissipent. Ainsi, la demande placée devrait à nouveau dépasser la barre des 2 millions m<sup>2</sup>, à l'instar de la moyenne des dix dernières années. Pourtant, cette augmentation des transactions locatives ne devrait pas entraîner une hausse des loyers, car l'offre devrait poursuivre sa progression. En effet, environ 1,5 millions m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier, dont plus de 400 000 m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2014. Ils s'ajoutent au 730 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves, immédiatement disponibles, selon les données publiées par le cabinet Deloitte. En revanche, les mesures d'accompagnement devraient se stabiliser progressivement.

Le marché des commerces devrait également connaître un regain d'activité, y compris dans les zones secondaires, où la vacance devrait graduellement diminuer, en particulier pour les pieds d'immeuble. Le loyer moyen pourrait ainsi se stabiliser, tandis que le loyer 'prime' pourrait enregistrer de nouvelles hausses localisées. Le marché de la logistique devrait profiter de l'amélioration du chiffre d'affaires des enseignes et de l'essor persistant du e-commerce. La demande de plateformes devrait continuer à croître, ce qui devrait conduire à la livraison de nouvelles opérations de clé-en-main.

Le volume d'investissement devrait progresser cette année, alimenté par plusieurs grandes transactions qui ont été reportées en 2014, au cours des derniers mois de l'année 2013. Les meilleurs biens de bureaux, de commerces et également les plateformes logistiques aux revenus sécurisés continueront à attirer la convoitise des acquéreurs. Outre ces actifs 'prime', les biens secondaires devraient progressivement entrer à nouveau dans la cible des investisseurs. En effet, la baisse du loyer moyen pour les bureaux facilitera la marge de négociation des acquéreurs, sur la base de taux de rendement particulièrement attractifs pour ce type d'actifs. En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait rester globalement inchangé en 2014, le taux de rendement moyen pourrait progressivement se stabiliser.

La prime de risque pour les actifs 'prime' de bureaux a poursuivi sa compression au 4<sup>e</sup> trimestre. Alors que le taux de rendement 'prime' est resté stable entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre, la remontée de l'OAT n'a pu être compensée par l'inflation qui a, pour sa part, diminué. Elle devrait continuer à diminuer au cours de prochains trimestres. En effet, l'OAT devrait encore augmenter, alors que la stabilité de l'inflation et du taux de rendement 'prime' devrait persister. Pour autant, elle restera supérieure à sa moyenne historique, confirmant l'attractivité de l'investissement immobilier par rapport aux autres classes d'actifs s'en trouvera ainsi confortée.

### Résumé de l'activité et perspectives 2014

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'acquisition sélective basée sur la valeur foncière et a investi près de 100 M€ au travers de 4 actifs immobiliers. La SCPI continue d'être attentive à toutes opportunités de marchés et cherchera en 2014 à externaliser de la plus-value immobilière en cédant des actifs matures tout en se positionnant sur des actifs à fort potentiel de valorisation (VEFA, restructuration, zone en devenir). Tout cela restera toutefois modéré le cœur de cible restant l'immobilier de bureau parisien. La forte exposition parisienne de la SCPI reste sa signature et nous entendons bien renforcer son identité sur ce segment.

## Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

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

Compte de résultat simplifié (en €)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	60 413 926	65 027 420	8 %
Autres Produits	9 900	25 065	153 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	151 625	52 560	- 188 %
<b>Sous-total</b>	<b>60 575 451</b>	<b>65 105 045</b>	<b>7 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 2 095 491</b>	<b>- 2 912 638</b>	<b>39 %</b>
Frais généraux	- 6 584 508	- 7 049 712	7 %
Travaux de remise en état	- 818 839	- 503 533	- 63 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- 2 461 629	- 1 410 362	- 75 %
Provisions pour charges non récupérables	- 1 875 473	- 3 164 710	41 %
Charges financières sur emprunts	- 4 765 755	- 5 403 148	12 %
Résultat exceptionnel	83 074	213 788	61 %
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>42 056 831</b>	<b>44 874 729</b>	<b>6 %</b>
Résultat comptable par part en jouissance	11,51	11,64	1 %
Dividendes par part sur Non-Optant en jouissance	12,5	12,5	0 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance	5,18	3,87	- 34 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de placement,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

## Les produits

Produits (en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	60 413 926	65 027 420	8 %
Autres Produits	9 900	25 065	153 %
Produits Financiers	151 625	52 560	
<b>Total</b>	<b>60 575 451</b>	<b>65 105 045</b>	<b>7 %</b>

La progression des loyers s'explique principalement par l'effet des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013 : 122 rue du château des Rentiers Paris, 10/12 boulevard des Frères Voisins Issy les Moulineaux, Hôtel Club Med Tignes, Quai de Bercy Charenton le Pont, 44 avenue George V, 24 Boulevard Vital Bouhot Neuilly-sur-Seine et Hôtel Sofitel la Défense.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération de la trésorerie disponible sur les différents comptes bancaires pour un total de 52 560 € en 2013.

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 90,15 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 90,66 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 91,41 % au 3<sup>e</sup> trimestre, de 91,40 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation est de 90,90 % en 2013 contre 90,89 % en 2012. <sup>(1)</sup>

Ce taux exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

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

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2013, le stock de locaux vacants s'élevait à 46 750 m<sup>2</sup>, (contre 35 746 m<sup>2</sup> en 2012) ainsi répartis :

### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 par affectation (en m<sup>2</sup>)

	Répartition par zone géographique (en m <sup>2</sup> )					Total
	Bureaux	Commerces	Activité	Entrepôt	Hôtel	
Paris	945					945
Ile-de-France	4 938	21 818	595			27 351
Région	3 830	4 408		8 177	2 039	18 454
<b>Total</b>	<b>9 713</b>	<b>26 226</b>	<b>595</b>	<b>8 177</b>	<b>2 039</b>	<b>46 750</b>

### Répartition par zone géographique (en m<sup>2</sup>)

Surface vacante (en m <sup>2</sup> )	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Bureaux	9 713	15 498
Entrepôt	8 177	8 361
Commerce	26 226	7 573
Activité	595	4 314
Hôtel	2 039	
<b>TOTAL</b>	<b>46 750</b>	<b>35 746</b>

L'essentiel des surfaces vacantes au 31/12/2013 concerne Chelles pour 14 447 m<sup>2</sup>, Corbas pour 8 177 m<sup>2</sup>, Sainte Geneviève des Bois pour 7 155 m<sup>2</sup>, Côté Ouest à Mérignac pour 2 084 m<sup>2</sup> et Place Bertas à Marseille pour 2 039 m<sup>2</sup>.

## Les baux 2013

Durant l'année 2013, 21 baux ont été signés, représentant une surface globale de 28 238 m<sup>2</sup> et un loyer de 3 906 K€ en année pleine. Les principales relocations ont été les suivantes :

- 5/7 avenue du Coq à Paris : bail portant sur 3 195 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 1 360 K€,
- rue Marcel Mérieux à Corbas : un bail portant sur 8 547 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 368 K€ et un bail portant sur 5 040 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 217 K€,
- 1 rue Jacques Monod à Bron : bail portant sur 3 363 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 336 K€,
- 66 avenue du Maine à Paris : bail portant sur 790 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 258 K€.

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

Charges immobilières (en €)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 551 983	- 687 242	25%
Assurances	- 21 855	- 20 065	- 8%
Honoraires	- 302 024	- 400 452	33%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 914 171	- 1 564 492	71%
Autres	- 305 458	- 240 387	- 21%
<b>Total</b>	<b>- 2 095 491</b>	<b>- 2 912 638</b>	<b>39%</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 2 912 638 € comparé à 2 095 491 € en 2012.

### Dont entretiens et réparations - 687 242 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Nature	(en euros)	
Rue Marcel Mérieux	69960 - Corbas	Travaux sur portail, travaux d'entretien	- 205 851
5 avenue du Coq	75009 - Paris	Sécurisation du site durant les travaux	- 85 082
11 rue de Rouvray	92200 - Neuilly sur Seine	Travaux électriques	- 68 071
62/64 Av de la Canebière	13001 - Marseille	Entretien parkings	- 63 889
Autres immeubles			- 264 349
<b>TOTAL</b>			<b>- 687 242</b>

### Dont assurances - 20 065 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2013.

### Dont honoraires - 400 452 €

Ce poste correspond aux honoraires de gestion technique à hauteur de 82 599 €, aux honoraires des états des lieux à hauteur de 223 878 € et aux honoraires d'avocats à hauteur de 93 975 €.

# Rapport de la Société de Gestion

## Dont impôts et taxes non récupérables - 1 564 492 €

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

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	- 1 313 309
Taxes sur bureaux	- 239 571
Impôts divers	- 11 612
<b>Total</b>	<b>- 1 564 492</b>

## Dont Autres - 240 387 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Bail à construction - Augny	- 215 289
Frais d'actes et de contentieux	- 106 457
Remboursement assurance	81 359
<b>Total</b>	<b>- 240 387</b>

Frais de gestion (en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 4 763 000	- 5 417 099	14 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 117 469	- 90 000	- 23 %
Frais divers de gestion	- 1 704 039	- 1 542 613	- 9 %
<b>Total</b>	<b>- 6 584 508</b>	<b>- 7 049 712</b>	<b>7 %</b>

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 5 417 099 € en 2013. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- les frais divers de gestion correspondent aux honoraires de relocation (375 738 €), aux coûts liés à la production des rapports annuels, à la publication des bulletins trimestriels et à la tenue des assemblées générales (434 637 €), aux honoraires d'intermédiaires (125 466 €) ainsi qu'aux honoraires d'expertises (90 057 €).

## L'entretien et la réparation des immeubles

### Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	2013
Stock initial	3 424 500
Dotations aux provisions	1 326 149
Reprises de provisions	- 749 149
Stock fin de période	4 001 500

Le principe retenu est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à fin décembre 2013 de 4 001 500 €.

Le plan de travaux quinquennal est décomposé sur le tableau ci-dessous.

(en euros)	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Plan Gros Travaux au 31/12/2013	- 3 144 000	- 748 000	- 219 000	- 267 000		- 4 378 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2013	- 3 144 000	- 748 000	- 109 500			- 4 001 500

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2013 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
66 avenue du Maine Paris	Conformité désenfumage	- 214 699
34/36 rue du Louvre Paris	Travaux ascenseurs	- 134 223
112/118 rue de Silly Boulogne	Travaux ascenseurs	- 119 664
20 rue Jacques Daguerre Rueil Malmaison	Travaux chauffage	- 115 941
Autres Immeubles		- 164 622
<b>Total</b>		<b>- 749 149</b>

## Remises en état

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
Parc de l'Etoile C Villeneuve la Garenne	Remise en état des locaux	- 126 427
96 avenue du Général Leclerc Boulogne Billancourt	Remise en état du système électrique	- 120 346
112/118 rue de Silly Boulogne Billancourt	Travaux de rénovation	- 103 176
19 rue de la Villette Lyon	Réfection sanitaires + rénovation parties communes	- 74 597
83/85 Bd Vincent Auriol Paris	Remise en état du système électrique	- 65 350
Autres immeubles		- 13 637
<b>TOTAL</b>		<b>- 503 533</b>

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2012 (a)	2013 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	- 3 253 735	- 2 846 013	- 13 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	- 816 099	- 1 172 482	44 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	1 223 822	1 107 397	- 10 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>- 2 846 013</b>	<b>- 2 911 098</b>	<b>2 %</b>

Les actions contentieuses et de recouvrements engagés à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 1 172 482 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 107 397 €. Au 31 décembre 2013 le montant de la provision figurant au bilan est de 2 911 098 €.

Le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2013.

## Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence négative sur les comptes à hauteur de 3 164 710 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêtés de charges ; la provision évolue au rythme des arrêtés de charges effectués et de l'appréciation des risques.

## Charges financières

Les charges financières s'établissent à 5 403 148 € et se décomposent de la manière suivante :

- 1 775 608 € d'intérêts au titre d'un prêt de Long Terme de 35 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 209 145 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 545 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 575 845 € d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 34 600 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 2 726 550 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 54 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 116 000 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France.

## Les résultats

(en euros)	31/12/12 (a)	31/12/13 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	42 056 831	44 874 729	6 %
Résultat comptable par part	11,51	11,64	1 %

Le résultat bénéficiaire de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 42 056 831 € en 2012 à 44 874 729 € en 2013. Ramené à une part en pleine jouissance, le résultat de l'exercice s'élève à 11,64 €, soit une hausse de 1 % par rapport au 31/12/2012.

## La distribution

### La distribution courante de 2013

La distribution courante de l'exercice 2013 s'est établie à 48 884 193 € soit 12,50 € par part (non-optant au PF).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	18 908 326	5,18
Résultat comptable	44 874 729	11,64
Distribution annuelle	- 48 884 193	- 12,50
Report à nouveau après affectation du résultat	14 898 862	3,87

### La distribution prévisionnelle de 2014

Il a été décidé en accord avec le Conseil de Surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 3,12 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2014 de 12,50 € par part.

## Les expertises

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2013 de 893 910 865 €.

	Réel 2012	Réel 2013	Évolution 2012/2013
Valeurs de réalisation	842 311 376	893 905 665	6 %

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

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Les cessions

Cession 2013 (en euros)	Type	Prix de vente (H.D.)	Plus/moins-value comptable	Impôt
89 Rue Escudier 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	13 400 000	1 917 820	59 358
1 Rue John Hadley 59652 Villeneuve d'Ascq	Bureaux	6 000 000	- 305 900	
<b>Total cessions réalisées</b>		<b>19 400 000</b>	<b>1 611 920</b>	<b>59 358</b>

### Les investissements

Acquisitions 2013 (en euros)	Type	Surface (m²)	Prix acquisition HT (H.D.)	Date acquisition
Quai de Bercy 94220 Charenton le Pont	Bureaux	5 466	28 163 526	13/11/2013
Hôtel Club Med 73320 Tignes	Hôtel & Loisirs	7 347	21 250 000	14/10/2013
122 rue du château des rentiers 75013 Paris	Bureaux	4 493	22 307 465	18/07/2013
44 Avenue George V 75008 Paris	Bureaux	1 922	22 072 233	02/07/2013
<b>Total Acquisitions réalisées</b>		<b>19 228</b>	<b>93 793 024</b>	

# Rapport de la Société de Gestion

## Le marché des parts

### Marché secondaire

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

	2011		2012		2013	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	40 656	8 862 296 €	8 434	2 064 615 €		
Marché de gré à gré	986	207 183 €	2 578	460 076 €	222	40 340 €
<b>Total</b>	<b>41 642</b>	<b>9 069 479 €</b>	<b>11 012</b>	<b>2 524 691 €</b>	<b>222</b>	<b>40 340 €</b>

En 2013, pas de marché de confrontation.

Il n'y a pas eu de suspens en 2012 et en 2013.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 222 parts.

### Marché primaire

Suivi des souscriptions

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Janvier	13 742	260	3 572 920 €
Février	25 268	260	6 569 680 €
Mars	22 247	260	5 784 220 €
Avril	57 952	260	15 067 520 €
Mai	7 760	260	2 017 600 €
Juin	9 624	260	2 502 240 €
Juillet	24 658	260	6 411 080 €
Août	22 299	260	5 797 740 €
Septembre	18 766	260	4 879 160 €
Octobre	10 726	260	2 788 760 €
Novembre	18 662	260	4 852 120 €
Décembre	19 844	260	5 159 440 €
<b>Total</b>	<b>251 548</b>		<b>65 402 480 €</b>

#### Modalités de retraits et cessions

Retrait des parts : il s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

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

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Cession des parts de gré à gré : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

## La fiscalité

### Règles en vigueur au 01/01/2014

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

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

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

### Fiscalité des associés personnes physiques

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

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

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

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

#### Déficit foncier

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

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

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

#### En cas de démembrement de propriété :

##### Régime applicable à l'usufruitier :

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

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

##### Régime applicable au nu-proprétaire :

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

de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-propriété.

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

#### Micro-foncier

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

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

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

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

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

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

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social : 4,5 %
- Contribution additionnelle: 0.3 %
- prélèvement de solidarité : 2 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la

cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### Régime d'imposition des produits "SCCELLIER"

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

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

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

#### Opérations concernées

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

Il peut s'agir notamment :

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

#### Réduction d'impôt

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

# Rapport de la Société de Gestion

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

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

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

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

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;
- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

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

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

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

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

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

### Les plus-values

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

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

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

## Fiscalité des associés non-résidents (Personnes physiques)

### Les revenus

#### Revenus fonciers

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

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

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

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

#### Revenus financiers

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

### Les plus-values immobilières

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

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

Le taux du prélèvement applicable est :

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

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

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

## Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
11,64	12,50	10,41	10,40	0,01

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2013.

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

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

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur

l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

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

#### **Textes de référence en matière de contrôle interne**

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

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

### **Procédures de contrôle interne**

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

### **Contrôle interne et déontologie**

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

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

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

### **Principes d'organisation du contrôle interne**

#### **A) Principes fondamentaux**

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

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

#### **Textes de références propres à l'activité :**

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

#### **B) Pilotage du dispositif**

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

#### **C) Description du dispositif**

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

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

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2012	2013
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	739 262 211,80 €	792 542 969,07 €
Valeur de réalisation	842 311 376,16 €	893 905 664,82 €
Valeur de reconstitution	984 856 231,07 €	1 046 850 515,26 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	190,08 €	191,40 €
Valeur de réalisation	216,58 €	215,88 €
Valeur de reconstitution	253,23 €	252,81 €

### Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI.

### Valeur de réalisation

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

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale.

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

### La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2009	2010	2011	2012	2013
Montant du capital nominal	190 918 500 €	225 640 800 €	284 668 800 €	583 382 700 €	621 114 900 €
Nombre de parts	1 272 790	1 504 272	1 897 792	3 889 218	4 140 766
Nombre d'associés	5 202	5 771	7 004	21 153	23 016

## Évolution du dividende

En € par part	31/12/2012	31/12/2013	Var.
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,94	5,18	76 %
Dividende versé au titre de l'année après PF	12,50	12,50	0 %
Dividende / PF versé au Trésor	0,03	0	
Résultat de l'exercice	11,51	11,64	1 %
Report à nouveau après affectation du résultat	5,18	3,87	- 25 %
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,78	1,15	47 %

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2012	Variation	Réel 2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>717 500 786,25</b>	<b>55 696 752,61</b>	<b>773 197 538,86</b>
Capital	583 382 700,00	37 732 200,00	621 114 900,00
Primes nettes de souscription / fusion	134 118 086,25	17 964 552,61	152 082 638,86
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 713 496 383,88</b>	<b>- 52 845 972,68</b>	<b>- 766 342 356,56</b>
Plus ou moins-value comptables	2 853 099,11	1 593 468,30	4 446 567,41
Report à nouveau	22 942 775,73	- 4 034 449,29	18 908 326,44
Investissements	- 863 637 258,72	- 86 204 991,69	- 949 842 250,41
Financements / emprunts	124 345 000,00	35 800 000,00	160 145 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>4 004 402,37</b>	<b>2 850 779,93</b>	<b>6 855 182,30</b>

## Dettes fournisseurs par échéances 2013

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

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	924 896,52	0,00	0,00	175 082,68	749 813,84
<b>TOTAL</b>	<b>924 896,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175 082,68</b>	<b>749 813,84</b>

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en euros)	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	17,69	98,82 %	14,73	99,06 %	13,19	98,33 %	16,54	99,73 %	16,87	99,88 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,07	0,40 %	0,12	0,79 %	0,07	0,51 %	0,04	0,22 %	0,01	0,08 %
Produits divers	0,14	0,78 %	0,02	0,15 %	0,16	1,16 %	0,01	0,05 %	0,01	0,04 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>17,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,87</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,42</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,89</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,40	7,81 %	-1,19	-8,01 %	1,12	8,33 %	1,30	7,86 %	1,41	8,32 %
Autres frais de gestion	0,04	0,21 %	-0,12	-0,81 %	0,37	2,77 %	0,78	4,68 %	0,29	1,73 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,31	1,72 %	-1,61	-10,86 %	0,47	3,54 %	0,24	1,45 %	0,19	1,15 %
Charges locatives non récupérables	0,74	4,16 %	-4,50	-30,25 %	3,76	28,03 %	2,89	17,42 %	3,11	18,39 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>2,49</b>	<b>13,89 %</b>	<b>-7,42</b>	<b>-49,93 %</b>	<b>5,73</b>	<b>42,67 %</b>	<b>5,21</b>	<b>31,41 %</b>	<b>5,00</b>	<b>29,59 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,91	5,09 %	1,21	8,12 %	-0,19	-1,39 %	0,19	1,12 %	0,15	0,89 %
- autres	0,24	1,35 %	3,31	22,26 %	-2,70	-20,11 %	-1,64	-9,87 %	-1,27	-7,55 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>1,15</b>	<b>6,44 %</b>	<b>4,52</b>	<b>30,38 %</b>	<b>-2,88</b>	<b>-21,50 %</b>	<b>-1,42</b>	<b>-8,57 %</b>	<b>-1,12</b>	<b>-6,49 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,64</b>	<b>20,33 %</b>	<b>-2,91</b>	<b>-19,55 %</b>	<b>2,84</b>	<b>21,17 %</b>	<b>3,79</b>	<b>22,84 %</b>	<b>3,88</b>	<b>23,10 %</b>
Charges financières	1,40	7,80 %	-1,34	-8,98 %	1,10	8,22 %	1,30	7,87 %	1,40	8,30 %
<b>Résultat courant</b>	<b>12,87</b>	<b>71,87 %</b>	<b>10,62</b>	<b>71,47 %</b>	<b>9,47</b>	<b>70,60 %</b>	<b>11,49</b>	<b>69,29 %</b>	<b>11,57</b>	<b>68,60 %</b>
Produits exceptionnels	0,07	0,40 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,02	0,15 %	0,09	0,54 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,04	0,22 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>12,94</b>	<b>72,27 %</b>	<b>10,62</b>	<b>71,47 %</b>	<b>9,47</b>	<b>70,61 %</b>	<b>11,51</b>	<b>69,43 %</b>	<b>11,64</b>	<b>68,93 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,06		2,38		3,26		0,99		0,86	
Revenu distribué avant prélèvement <sup>(3)</sup>	13,00		13,00		12,73		12,50		12,50	
<b>Revenu distribué après prélèvement</b>	<b>12,98</b>		<b>12,98</b>		<b>12,70</b>		<b>12,47</b>		<b>12,50</b>	

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) pour une année entière de jouissance

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>PARIS</b>								
<b>BUREAUX PARIS</b>								
12 rue des Pirogues -Bercy	75012 - PARIS	20/12/11	2011	Bureaux	6 450	45 191 027		
63, Rue Pierre Charron	75008 - PARIS	01/01/01	1880	Bureaux	786	5 220 000		
31-33, Avenue De Wagram	75017 - PARIS	26/03/76	1974	Bureaux	1 314	9 400 000		
Avenue Georges V	75008 - PARIS	10/07/13	1959	Bureaux	1 917	22 072 033		
Rue du Château des Rentiers	75013 - PARIS	02/07/13	1979	Bureaux	4 365	22 307 465		
136, Avenue Des Champs Elysées	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	6 353	46 214 580		
9 Rue Leo Delillbes	75016 - PARIS	01/01/01	1890	Bureaux	456	2 700 000		
79, Rue De Miromesnil	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	1 407	7 230 000		
55/57 Avenue Kléber	75016 - PARIS	01/01/01	1877	Bureaux	441	2 200 000		
3, Avenue Gourgaud	75016 - PARIS	01/01/01	1925	Bureaux	267	1 657 783		
8, Rue Armand Moisant	75015 - PARIS	01/01/01	1914	Bureaux	717	3 128 480		
98 Rue De Sèvres/60 Rue De Saxe	75007 - PARIS	19/02/75	1930	Bureaux	1 539	8 452 132		
187-189 Quai de Valmy	75010 - PARIS	26/09/08	1989	Bureaux	3 546	18 000 000		
5/7 Av Du Coq	75009 - PARIS	01/01/02	1890	Bureaux	4 283	16 443 660		
166 Fbg Saint Honore	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux	1 387	14 678 046		
247/255 Boulevard Pereire	75017 - PARIS	01/08/07	1972	Bureaux	2 235	17 218 415		
14 A 18 Rue Des Reculettes	75013 - PARIS	26/10/07	1962	Bureaux	2 538	11 724 058		
83/85 Bd Vincent Auriol	75013 - PARIS	01/01/02	1973	Bureaux	2 249	4 918 738		
34/36 Rue Du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux	4 199	19 948 687		
77 Rue La Boétie	75008 - PARIS	01/01/02	1972	Bureaux	2 169	8 689 812		
66 Avenue Du Maine	75014 - PARIS	01/01/02	1974	Bureaux	4 373	18 217 656		
15 Rue Cognac Jay	75007 - PARIS	28/07/10	1946	Bureaux	4 646	29 822 000		
9/35 Rue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	22/12/11	1994	Bureaux	5 415	26 289 748		
40 rue de Colonel Avia	75015 - PARIS	16/01/08	1990	Bureaux	1 482	8 000 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>				<b>24</b>	<b>64 534</b>	<b>369 724 319</b>	<b>477 345 000</b>	<b>29 585 000</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
33 Rue De Maubeuge	75009 - PARIS	01/01/02	1899	Commerces	1 534	1 684 670		
66 Avenue Victor Hugo	75016 - PARIS	01/01/01	1896	Commerces	115	2 400 000		
117/127 Rue De Flandre	75019 - PARIS	08/07/94	1994	Commerces	2 840	8 700 000		
60 62 av de la Motte Picquet	75015 - PARIS	15/04/08	2007	Commerces	1 350	11 255 139		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>				<b>4</b>	<b>5 839</b>	<b>24 039 809</b>	<b>29 150 000</b>	<b>1 800 000</b>

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits	
<b>RÉGION PARISIENNE</b>									
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>									
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	01/01/02	1975	Bureaux	10 180	48 337 385			
20 Rue Jacques Daguerre	92500 - RUEIL MALMAISON	24/07/03	1993	Bureaux	3 018	10 751 292			
96, Avenue Du Général Leclerc	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/10/05	1989	Bureaux	2 466	9 614 022			
1 Rue Andre Voguet	94200 - IVRY SUR SEINE	28/09/07	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212	4 673 524			
11, Rue Lazare Hoche - 34, Rue De L'Est	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/01	1920	Bureaux	2 718	9 650 000			
14/18 avenue du Général de Gaulle	94220 CHARENTON	13/11/13	1979	Bureaux	5 466	28 163 526			
90/92 Route De La Reine	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	06/06/06	1995	Bureaux	2 565	11 600 000			
112/118 Rue De Sully	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/91	1993	Bureaux	2 655	10 500 000			
7/25 Bd Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	12/07/90	1991	Bureaux	2 645	8 390 080			
8 Rue E Et A Peugeot	92500 - RUEIL MALMAISON	11/04/90	1991	Bureaux	3 115	11 300 000			
3 Av Du 8 Mai 1945	78820 - GUYANCOURT	19/12/90	1991	Bureaux	2 850	6 782 172			
50 Quai Michelet	92300 - LEVALLOIS	16/12/10	2001	Bureaux	4 584	34 769 271			
4-6, rue Marceau	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/12	1990	Bureaux	2 621	13 562 519			
24 boulevard Vital Bouhot	92200 - NEUILLY SUR SEINE	13/11/12	2010	Bureaux	3 462	31 500 850			
11 Rue Rouvray	92200 - NEUILLY SUR SEINE	31/05/11	1994	Bureaux	4 267	24 050 000			
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>					<b>15</b>	<b>54 088</b>	<b>263 644 641</b>	<b>260 077 600</b>	<b>14 913 200</b>
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>									
100/102 Place Du 8 Mai 1945	93200 - SAINT DENIS	07/03/02	1997	Commerces	4 986	10 000 000			
13, Rue Alexandre Fleming	91400 - ORSAY	01/01/01	1972	Commerces	2 902	1 630 000			
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	7 412	21 345 664			
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>					<b>3</b>	<b>15 300</b>	<b>32 975 664</b>	<b>26 402 000</b>	<b>1 638 000</b>
<b>LOISIRS RÉGION PARISIENNE</b>									
Hotel Sofitel La Défense - 34 cours Michelet	92060 - LA DÉFENSE		1987	Hébergement	7 894	20 525 000			
<b>TOTAL LOISIRS RÉGION PARISIENNE</b>					<b>1</b>	<b>7 894</b>	<b>20 525 000</b>	<b>22 100 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>									
11 Av De La Résistance	91700 - STE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/02	1976	Entrepôts	11 475	4 987 292			
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>					<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>4 987 292</b>	<b>9 400 000</b>	<b>200 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITES RÉGION PARISIENNE</b>									
100 avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	27/11/06	2007	Bureaux	2 214	4 550 595			
100 Avenue De Verdun Bât. A Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	29/04/05	2005	Locaux d'activités Bureaux	1 363 970	3 503 566			
100 Avenue De Verdun Bât. C Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	28/12/07	2008	Locaux d'activités Bureaux	3 489 115	4 961 425			
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS ET MIXTES ILE -DE-FRANCE</b>					<b>3</b>	<b>8 151</b>	<b>13 015 586</b>	<b>13 890 000</b>	<b>860 000</b>

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>RÉGIONS</b>								
<b>BUREAUX RÉGIONS</b>								
29 Av Joannès Masset	69009 - LYON	05/11/04	2005	Bureaux	4 149	8 200 000		
ZAC Euréka 6 rue de Pommeargues	34000 - MONTPELLIER	20/09/10	2010	Bureaux	7 450	15 621 600		
Le Centre Dauphine 15 Rue Bossuet	21000 - DIJON	18/02/74	1972	Bureaux Bureaux	2 460 413	3 581 000		
ZAC Euréka Bâtiment A 6 rue de Pommeargues	34000 - MONTPELLIER	20/09/10	2010	Bureaux	3 020	6 679 579		
8 avenue Tony Garnier Bat B	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	5 550	14 660 485		
8 avenue Tony Garnier Bat A	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	4 726	12 662 925		
Le Petit Arbois - Le Parc De La Duranne	13090 - AIX EN PROVENCE	14/12/00	2000	Bureaux	2 215	4 970 896		
1, Rue Jacques Monod	69000 - LYON BRON	01/10/07	2000	Bureaux Bureaux	3 447 35	5 002 448		
111 avenue de la Jarre	13009 - MARSEILLE	16/12/08	1990	Bureaux	5 018	6 011 000		
19 rue de la Vilette	69003 - LYON	29/01/08	1986	Bureaux	3 903	7 700 213		
18 - 24 rue Garibaldi	69006 - LYON	14/12/10	1982	Bureaux	3 736	10 550 000		
Avenue Jean Monet	33700 - MÉRIGNAC	09/04/08	2009	Bureaux	5 994	9 200 000		
62/64 Av De La Carabière	13001 - MARSEILLE	01/03/04	1862	Bureaux	8 767	15 833 068		
8 Allée Du Château Blanc	59920 - WASQUEHAL	31/10/02	2003	Bureaux	2 497	3 517 024		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGIONS</b>				<b>14</b>	<b>63 380</b>	<b>124 190 238</b>	<b>122 780 000</b>	<b>7 610 000</b>
<b>COMMERCES RÉGIONS</b>								
36/38 avenue de Ventadour	19000 - TULLE	30/04/08	2008	Commerces	5 629	11 040 134		
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 - LYON	01/01/01	1900	Commerces	589	3 000 000		
Cour Des Maréchaux	68100 - MULHOUSE	28/12/89	1989	Commerces	2 795	12 262 740		
Augny (Moselle) Decathlon	57685 - AUGNY	29/12/06	2006	Commerces	6 992	17 500 000		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGIONS</b>				<b>4</b>	<b>16 005</b>	<b>43 802 874</b>	<b>34 045 000</b>	<b>2 110 000</b>
<b>LOISIRS RÉGIONS</b>								
25 Rue Jean Fleuret	33000 - BORDEAUX	06/12/88	1989	Hébergement	3 610	6 150 000		
Rue du Val Claret	73220 TIGNES	14/10/13	1976	Hébergement	5 992	21 280 000		
4 Place Pierre Bertas	13001 - MARSEILLE	16/06/92	1993	Hébergement	2 039	2 850 000		
2 Av De La Mame	68000 - COLMAR	01/01/02	1969	Hébergement	4 492	2 224 782		
<b>TOTAL LOISIRS RÉGIONS</b>				<b>4</b>	<b>16 133</b>	<b>32 504 782</b>	<b>33 500 000</b>	<b>2 070 000</b>
<b>LOGISTIQUE RÉGIONS</b>								
Rue Marcel Mérieux	69960 - CORBAS	06/12/08	2006	Logistique / stockage	37 589	20 432 044		
<b>TOTAL LOGISTIQUE RÉGIONS</b>				<b>1</b>	<b>37 589</b>	<b>20 432 044</b>	<b>21 200 000</b>	<b>1 310 000</b>
<b>TOTAL RAP 2013</b>				<b>74 immeubles</b>	<b>300 389</b>	<b>949 842 250</b>	<b>1 049 889 600</b>	<b>63 496 200</b>
<b>TOTAL RAP 2012</b>				<b>72 immeubles</b>	<b>291 150</b>	<b>863 637 259</b>	<b>966 060 000</b>	<b>59 355 000</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	849 250 229,95	963 636 000,00	926 373 253,53	1 047 465 600,00
Agencements et installations	14 387 028,77		23 387 717,50	
Immobilisations en cours	0,00		81 279,38	
<b>Sous-total 1</b>	<b>863 637 258,72</b>	<b>963 636 000,00</b>	<b>949 842 250,41</b>	<b>1 047 465 600,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 424 500,00		- 4 001 500,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 3 424 500,00</b>		<b>- 4 001 500,00</b>	
<b>TOTAL I</b>	<b>860 212 758,72</b>	<b>963 636 000,00</b>	<b>945 840 750,41</b>	<b>1 047 465 600,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	2 798 076,92	2 424 000,00	2 686 153,84	2 424 000,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	318 085,13	318 085,13	351 466,56	351 466,56
<b>Sous-total 1</b>	<b>3 116 162,05</b>	<b>2 742 085,13</b>	<b>3 037 620,40</b>	<b>2 775 466,56</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	9 403 004,20	9 403 004,20	11 043 693,33	11 043 693,33
Locataires douteux	3 029 435,00	3 029 435,00	3 486 858,36	3 486 858,36
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 846 012,29	- 2 846 012,29	- 2 911 097,41	- 2 911 097,41
Autres créances **	56 603 009,90	56 603 009,90	26 837 948,17	26 837 948,17
<b>Sous-total 2</b>	<b>66 189 436,81</b>	<b>66 189 436,81</b>	<b>38 457 402,45</b>	<b>38 457 402,45</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 015 799,71	10 015 799,71	8 836 235,51	8 836 235,51
<b>Sous-total 3</b>	<b>10 015 799,71</b>	<b>10 015 799,71</b>	<b>8 836 235,51</b>	<b>8 836 235,51</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 135 536 436,31	- 135 536 436,31	- 172 084 062,72	- 172 084 062,72
Dettes d'exploitation	- 3 419 557,92	- 3 419 557,92	- 7 003 702,32	- 7 003 702,32
Dettes diverses	- 58 638 137,65	- 58 638 137,65	- 24 286 583,52	- 24 286 583,82
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 197 594 131,88</b>	<b>- 197 594 131,88</b>	<b>203 374 348,86</b>	<b>203 374 348,86</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>- 119 144 858,92</b>	<b>- 119 518 935,84</b>	<b>153 289 254,11</b>	<b>153 551 407,95</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Charges constatées d'avance</b>				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Produits constatés d'avance	- 1 805 688,00	- 1 805 688,00	- 8 527,23	- 8 527,23
<b>TOTAL III</b>	<b>- 1 805 688,00</b>	<b>- 1 805 688,00</b>	<b>- 8 527,23</b>	<b>- 8 527,23</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>739 262 211,80</b>		<b>792 542 969,07</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>842 311 376,16</b>		<b>893 905 664,82</b>

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

(\*\*) Ce poste comprend un montant de 1,6 M€ correspondant à des indemnités versées dans le cadre d'un projet sur un des immeubles du patrimoine. Ce montant sera reclassé en immobilisation lors de la finalisation du projet.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 866 333,06		14 915 397,51	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	1 370 821,32		1 190 775,60	
Grosses réparations	880 565,31		749 148,82	
Autres charges immobilières	9 180 557,19		10 983 157,81	
<b>Sous-total 1</b>		<b>22 298 276,88</b>		<b>27 838 479,74</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	13 582 313,28		15 124 409,66	
Dotations aux amortissements d'exploitation	111 923,08		111 923,08	
Dotations aux provisions d'exploitation	579 090,63		246 163,61	
Provisions pour créances douteuses	816 099,39		1 172 482,37	
Provisions pour grosses réparations	1 557 565,31		1 326 148,82	
Autres charges	0,00		0,00	
<b>Sous-total 2</b>		<b>16 646 991,69</b>		<b>17 981 127,54</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	4 765 754,76		5 403 148,14	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>4 765 754,76</b>		<b>5 403 148,14</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	5 194,34		140 257,03	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>5 194,34</b>		<b>140 257,03</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>43 716 217,67</b>		<b>51 363 012,45</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	60 413 925,64		65 027 420,09	
Charges facturées	10 866 333,06		14 915 397,51	
Produits annexes	31 212,00		225 617,44	
<b>Sous-total 1</b>		<b>71 311 470,70</b>		<b>80 168 435,04</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	2 104 387,11		2 728 671,68	
Transfert de charges d'exploitation	12 138 513,42		12 934 028,39	
Autres produits	95,92		0,88	
<b>Sous-total 2</b>		<b>14 242 996,45</b>		<b>15 662 700,95</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	130 313,19		52 559,62	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>130 313,19</b>		<b>52 559,62</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	88 267,89		354 046,31	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>88 267,89</b>		<b>354 046,31</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>85 773 048,23</b>		<b>96 237 741,92</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>42 056 830,56</b>		<b>44 874 729,47</b>

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2012		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	695 501 922,23	799 045 000,00	757 477 919,00	860 202 600,00
Commerces	98 263 972,68	89 355 000,00	100 818 348,00	89 597 000,00
Entrepôts/locaux d'activité	38 121 581,86	44 400 000,00	38 434 922,00	44 490 000,00
Loisirs	31 749 781,95	33 260 000,00	53 029 782,00	55 600 000,00
Immobilisations en cours			81 279,00	
<b>TOTAL</b>	<b>863 637 258,72</b>	<b>966 060 000,00</b>	<b>949 842 250,00</b>	<b>1 049 889 600,00</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	583 382 700,00		37 732 200,00	621 114 900,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>583 382 700,00</b>		<b>37 732 200,00</b>	<b>621 114 900,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	83 320 416,48		30 390 143,00	113 710 559,48
Primes de fusion	113 998 609,50			113 998 609,50
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 36 153 031,56		- 12 420 965,18	- 48 573 996,74
Prélèvement sur prime de fusion	- 27 047 908,17		- 4 625,21	- 27 052 533,38
<b>Sous-total 2</b>	<b>134 118 086,25</b>		<b>17 964 552,61</b>	<b>152 082 638,86</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	2 853 099,11		1 593 468,30	4 446 567,41
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	22 942 775,73	- 4 034 449,29		18 908 326,44
<b>Sous-total 3</b>	<b>25 795 874,84</b>	<b>- 4 034 449,29</b>	<b>1 593 468,30</b>	<b>23 354 893,85</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2013			44 874 729,47	44 874 729,47
Acomptes sur distribution 2013			- 48 884 193,11	- 48 884 193,11
Résultat de l'exercice 2012	42 056 830,56	- 42 056 830,56		0,00
Acomptes sur distribution 2012	- 46 091 279,85	46 091 279,85		0,00
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 4 034 449,29</b>	<b>4 034 449,29</b>	<b>- 4 009 463,64</b>	<b>- 4 009 463,64</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>739 262 211,80</b>	<b>0,00</b>	<b>53 280 757,27</b>	<b>792 542 969,07</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	2 798 076,92	111 923,08		2 910 000,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>2 798 076,92</b>	<b>111 923,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2 910 000,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	849 250 229,95	93 823 024,00	16 700 000,00	926 373 253,95
Agencements et installations	14 387 028,77	10 328 983,60	1 328 294,87	23 387 717,50
Immobilisations en cours		81 278,96		81 278,96
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>863 637 258,72</b>	<b>104 233 286,56</b>	<b>18 028 294,87</b>	<b>949 842 250,41</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	318 085,13	33 753,76	372,33	351 466,56
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>318 085,13</b>	<b>33 753,76</b>	<b>372,33</b>	<b>351 466,56</b>
<b>TOTAL</b>	<b>866 753 420,77</b>	<b>104 378 963,40</b>	<b>18 028 667,20</b>	<b>953 103 716,97</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	111 923,08	111 923,08		223 846,16
<b>Sous-total 1</b>	<b>111 923,08</b>	<b>111 923,08</b>	<b>0,00</b>	<b>223 846,16</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Frais de mise en concession				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>111 923,08</b>	<b>111 923,08</b>	<b>0,00</b>	<b>223 846,16</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2013
Créances douteuses	2 846 012,29	1 172 482,37	1 107 397,25	2 911 097,41
Pertes et charges non récupérables	872 125,61	246 163,61	872 25,61	246 163,61
Travaux de Grosses Réparations	3 424 500,00	1 326 148,82	749 148,82	4 001 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>7 142 637,90</b>	<b>2 744 794,80</b>	<b>2 728 671,68</b>	<b>7 158 761,02</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	135 536 436,31	89 256 737,05	82 827 325,67	172 084 062,72
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 017 867,57	6 491 403,96		6 491 403,96
Dettes sur immobilisations	401 690,35	512 298,36		512 298,36
Autres dettes d'exploitation	1 900 694,62	851 404,86		851 404,86
Dettes aux associés	48 995 950,71	15 747 399,99		15 747 399,99
Dettes fiscales	2 568 883,04	1 315 942,74		1 315 942,74
Autres dettes diverses	5 172 609,28	6 371 836,23		6 371 836,23
<b>TOTAL</b>	<b>197 594 131,88</b>	<b>120 547 023,19</b>	<b>82 827 325,67</b>	<b>203 374 348,86</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	318 085,13		351 466,56	351 466,56
Autres créances	0,00			0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>318 085,13</b>	<b>0,00</b>	<b>351 466,56</b>	<b>351 466,56</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	0,00	0,00		0,00
Créances locataires	12 432 439,20	14 530 551,69		14 530 551,69
Créances fiscales	7 085 432,38	12 152 146,54		12 152 146,54
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	1 214 716,53	733 041,50		733 041,50
Associés opération sur capital	41 472 158,77	3 339 483,46		3 339 483,46
Autres créances	6 830 702,22	10 613 276,67		10 613 276,67
<b>Sous-total 2</b>	<b>69 035 449,10</b>	<b>41 368 499,86</b>	<b>0,00</b>	<b>41 368 499,86</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69 353 534,23</b>	<b>41 368 499,86</b>	<b>351 466,56</b>	<b>41 719 966,42</b>

# Compléments d'informations

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2012	Variations	Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-
<b>Autres produits</b>			
Reprises de provisions pour risques et charges			
Reprises de provisions pour remise en état			0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	880 565,31	0,00	131 416,49
<b>Total</b>	<b>880 565,31</b>	<b>0,00</b>	<b>131 416,49</b>
<b>Autres charges immobilières</b>			
Honoraires syndics non refacturables			
Impôts fonciers non refacturables	610 742,83	573 508,02	1 184 250,85
Taxes sur les bureaux	217 018,55	22 552,68	239 571,23
Taxes sur les ordures ménagères	68 991,94	60 066,14	129 058,08
TVA non récupérable	4 909,37	2 566,17	7 475,54
Taxes additionnelles			0,00
Honoraires de relocations	578 926,17		203 188,28
Divers	7 699 968,33	1 347 095,89	0,00
<b>Total</b>	<b>9 180 557,19</b>	<b>2 005 788,90</b>	<b>203 188,28</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>			
Rémunération de gestion	4 762 999,88	654 098,97	5 417 098,85
Rémunération du liquidateur			
Honoraires divers	1 491 199,94	0,00	1 275 734,09
Pertes sur créances irrécouvrables	620 772,13		87 604,86
Divers	6 707 341,33	2 251 336,36	8 958 677,69
<b>Total</b>	<b>13 582 313,28</b>	<b>2 905 435,33</b>	<b>1 363 338,95</b>
<b>Autres charges</b>			
Dotations aux provisions pour risques et charges	579 090,63	0,00	332 927,02
Dotations aux provisions pour remise en état		0,00	0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 557 565,31	0,00	231 416,49
<b>Total</b>	<b>2 136 655,94</b>	<b>0,00</b>	<b>564 343,51</b>

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat demeure inchangé.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

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

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

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement

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

Les immobilisations d'origines Slivimo et Lion SCPI sont comptabilisées à leur valeur d'apport lors de la fusion en 2012, c'est-à-dire à leur valeur vénale.

## Provisions pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus défalqué du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

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

### Provisions pour grosses réparations

La société a procédé au cours de l'exercice à un changement d'estimation, le plan de travaux correspondant désormais à deux années et demie du plan de travaux quinquennal contre un quart du cumul de ce plan précédemment. Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux accepté. Le niveau de provision au 31 décembre 2013 est fonction :

- d'une reprise de provision à hauteur des réalisations de l'exercice en cours,
- d'une dotation au provision afin de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal.

Le niveau de la provision obtenu doit à minima couvrir les dépenses travaux de l'exercice suivant. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2014-2018) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

### Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

### Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble.

### Gestion locative

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

- 7,25 % HT du montant hors taxes des produits locatifs (loyer+charges),
- 7,25 % HT sur les produits financiers nets encaissés.

L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives.

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

# Règles et méthodes comptables

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

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

## **Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME**

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

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

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

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

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

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

Nous vous invitons à voter favorablement à l'adoption de ce Règlement Intérieur qui a été longuement discuté avec les membres du Conseil de Surveillance et qui a été approuvé par la majorité de ses derniers. L'adoption de ce règlement intérieur induit la modification de certaines dispositions des Statuts de la SCPI relatifs, à la composition du Conseil de Surveillance, aux modalités d'élection et à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance qui sont soumises à votre approbation.

2. Votre SCPI faisant offre au public et levant, par conséquent, des capitaux auprès d'investisseurs, conformément à une politique d'investissement définie, est désormais classée dans la catégorie des fonds d'investissement alternatifs (FIA) par nature conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") transposée en droit français par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

A la faveur de cette transposition, des modifications ont été apportées à la gamme des véhicules d'investissement régulés en ce compris les SCPI afin de simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et des épargnants.

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

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

Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur	Résolution
Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement)	CMF art. L. 214-50	• immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10 % au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI) • droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1 • parts de SCI "contrôlées" (jusqu'à 100 % de l'actif) • parts de SCI non "contrôlées", de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10 % au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI <sup>1</sup> • dépôts, liquidités, avances en compte courant Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156	20 <sup>e</sup> résolution
Autorisation de l'Assemblée générale pour "tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier" de la SCPI	CMF art. L. 214-72 al. 1 <sup>er</sup>			29 <sup>e</sup> résolution
Durée minimale de détention des actifs immobiliers	6 ans CMF art. R. 214-116 3 <sup>o</sup>	• 5 ans • possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI	CMF art. R. 214-157 3 <sup>o</sup>	
Plafonds des travaux d'agrandissement	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30 % de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10 % de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant) CMF art. R. 214-116 1 <sup>o</sup>	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 1 <sup>o</sup>	18 <sup>e</sup> résolution
Plafonds des travaux de reconstruction	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10 % de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant) CMF art. R. 214-116 2 <sup>o</sup>	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 2 <sup>o</sup>	20 <sup>e</sup> résolution
Commissions	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers)	RGAMF art. 422-224	25 <sup>e</sup> résolution
Augmentation de capital	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours. Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. CMF art. L. 214-64	Suppression de cette condition  Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. CMF art. L. 214-96	–  CMF art. L. 214-96	21 <sup>e</sup> résolution
Diffusion des documents d'information	Par voie postale uniquement CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables	CMF art. R. 214-137	28 <sup>e</sup> et 30 <sup>e</sup> résolutions
Validité des ordres de cession de parts	Sans limite de temps RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé	RGAMF art. 422-205 al. 2	22 <sup>e</sup> résolution
Durée du mandat de l'expert immobilier	4 ans RGAMF art. 422-45 al. 1 <sup>er</sup>	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 <sup>er</sup>	
Conseil de surveillance	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI. –	• modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir • durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans	RGAMF art. 422-201 al. 4 RGAMF art. 422-200 al. 2	
Dépositaire	Pas de dépositaire	Exigence de désignation d'un dépositaire unique	CMF art. L. 214-24-4.	27 <sup>e</sup> résolution

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

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Afin de tenir compte de ces évolutions réglementaires certaines dispositions des statuts de votre SCPI doivent être modifiés par voie de résolutions extraordinaires. Ces modifications statutaires, certaines de forme et d'autres de fond, sont précisées dans le tableau ci-après.

Résolution de l'assemblée générale modifiant les statuts	Rédaction des statuts avant modification	Rédaction des statuts après modification
<b>VINGTIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification des articles 1 "FORME"; 2 "OBJET" des statuts et 4 "SIÈGE SOCIAL")</i>	<b>ARTICLE 1 - FORME</b> Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.	<b>ARTICLE 1 - FORME</b> Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ( <b>la "Société"</b> ) régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, <b>les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public</b> , ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.
<b>VINGTIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification des articles 1 "FORME"; 2 "OBJET" des statuts et 4 "SIÈGE SOCIAL")</i>	<b>ARTICLE 2 - OBJET</b> La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.	<b>ARTICLE 2 - OBJET</b> La Société a pour objet : - l'acquisition <b>directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement</b> , et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. - <b>l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</b> Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, <b>conformément au cadre réglementaire</b> : - procéder <b>directement ou en ayant recours à des tiers</b> , à des travaux d'amélioration <b>de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration</b> , leur agrandissement, leur reconstruction <b>ou leur mise aux normes environnementales</b> ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; - <b>détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code Monétaire et Financier.</b>
<b>VINGTIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification des articles 1 "FORME"; 2 "OBJET" des statuts et 4 "SIÈGE SOCIAL")</i>	<b>ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL</b> Le siège social est fixé à Paris 15 <sup>e</sup> - 91-93, boulevard Pasteur. Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire.	<b>ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL ET ADMINISTRATIF</b> Le siège social et administratif est fixé au 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris. Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire.
<b>VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION</b> <i>(Modification des articles 6 "APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS" et 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts)</i>	<b>ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS</b> <b>1) Apports</b> [...] <b>2) Capital social</b> • <b>Capital social effectif</b> Le capital social est fixé à la somme de 553 920 150 euros divisé en 3 692 801 parts de cent cinquante euros chacune. • <b>Capital social minimum</b> Conformément aux dispositions de l'article L. 214-53 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros. • <b>Capital social maximum</b> La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 725 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. <b>3) Variabilité du capital</b> Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Le capital social effectif est variable : • son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra créer des parts nouvelles <del>que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social.</del> En outre, l'émission de nouvelles parts pourra être interrompue à titre provisoire, dès lors que la société de gestion aura estimé que les sommes issues de nouvelles souscriptions pourraient ne pas être investies rapidement et en totalité ;  • les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.	<b>ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS</b> <b>1) Apports</b> [inchangé] <b>2) Capital social</b> • <b>Capital social effectif</b> Le capital social est fixé à la somme de 553 920 150 euros divisé en 3 692 801 parts de cent cinquante euros chacune. • <b>Capital social minimum</b> Conformément aux dispositions de l'article <b>L. 214-88 du Code Monétaire et Financier</b> , le montant du capital social minimum est de 760.000 euros. • <b>Capital social maximum</b> La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 725 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. <b>3) Variabilité du capital</b> Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Le capital social effectif est variable : • son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra <b>pas</b> créer de parts nouvelles si : - <b>des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;</b> - <b>des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs</b> • les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

#### 4) Retrait des associés

##### • Modalités des retraits

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

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

##### • Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

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

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

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de **l'article 422-30 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers**. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### 4) Retrait des associés

##### • Modalités des retraits

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

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

##### • Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

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

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

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

#### VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Modification des articles 6  
"APPORTS - CAPITAL SOCIAL -  
VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL  
- RETRAIT DES ASSOCIÉS" et 7  
"AUGMENTATION DU CAPITAL  
EFFECTIF" des statuts)

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

##### • Pouvoirs de la société de gestion

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

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

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

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

##### • Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

##### • Prix de souscription

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

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à **l'article L. 214-78 du Code Monétaire et Financier**, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés.

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

##### • Agrément

[...]

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

##### • Pouvoirs de la société de gestion

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

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

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

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

##### • Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

##### • Prix de souscription

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

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à **l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier**, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés.

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

##### • Agrément

[inchangé]

#### VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 11 des  
statuts "CESSION DES PARTS  
SOCIALES")

#### ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS SOCIALES

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

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

##### 1) Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

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

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La société de gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

~~Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente mais il est possible d'en fixer une pour les ordres d'achat.~~

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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.

#### ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS SOCIALES

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

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

##### 1) Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur **le** registre tenu au siège de la Société.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La société de gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

**La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé.** Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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.

# Rapport spécial de 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 selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-31 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2) Cession de gré à gré

[...]

## 3) Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

[...]

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2) Cession de gré à gré

[inchangé]

## 3) Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

[inchangé]

### vingt-troisième RÉSOLUTION

(Modification de l'article 14 des statuts "RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS")

#### ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

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

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

#### ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans le cadre de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

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

### vingt-quatrième RÉSOLUTION

(Modification de l'article 17 des statuts "ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

#### ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,

- acquérir tous immeubles ou droits immobiliers, nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,

- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,

- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,

- passer tous contrats d'assurances,

- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,

- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes.

- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,

- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,

- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,

- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 2),

- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,

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

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer les opérations suivantes, sans avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés :

- 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.

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

#### ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,

**- administrer le cas échéant les sociétés dans laquelle la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,**

- acquérir **ou céder** tous immeubles, droits immobiliers **ou parts de sociétés** nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,

- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,

- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,

- passer tous contrats d'assurances,

- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,

- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,

- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,

- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,

- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,

**- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;**

- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 2),

- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,

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

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la société de gestion ne peut pas, sans avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme **au-delà d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).**

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

**vingt-cinquième**  
**RÉSOLUTION**  
*(Modification de l'article 19*  
*des statuts "RÉMUNÉRATION*  
*DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")*

**ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

La Société règle, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

- études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 8 % hors taxes (8,392 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
- administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission maximum de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
- une commission de 5 % hors taxes, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.

**ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

La Société règle, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

- études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de **7,993 %** hors taxes (8,392 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
- administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 8 % hors taxes (**soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
- une commission de 5 % hors taxes (**soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014**), calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.
- acquisition ou vente d'actifs immobilier : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.**  
**Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.**  
**Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.**
- suivi et pilotage de la réalisation des travaux : une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués.**  
**Les taux effectifs applicables des commissions visées aux b), d) et e) du présent article devront être fixés chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.**  
**En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.**

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 20 des statuts "CONSEIL DE SURVEILLANCE")

### ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Composition :

[...]

#### 2) Nomination - Révocation - Durée des fonctions :

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

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

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

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles une fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur second mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de deux mandats successifs.

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

#### 3) Rémunération des membres du conseil de surveillance :

[...]

#### 4) Présidence du conseil de surveillance - Délibérations :

[...]

#### 5) Pouvoirs du conseil de surveillance :

[...]

#### 6) Responsabilité des membres du conseil de surveillance :

[...]

#### 7) Règlement intérieur du conseil de surveillance :

[...]

#### 8) Dispositions transitoires :

[...]

## VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Insertion dans les statuts d'un article 21 BIS "DÉPOSITAIRE")

### ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Composition :

[...]

#### 2) Nomination - Révocation - Durée des fonctions :

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

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

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

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles **deux** fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur **troisième** mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de **trois** mandats successifs.

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

#### 3) Rémunération des membres du conseil de surveillance :

[inchangé]

#### 4) Présidence du conseil de surveillance - Délibérations :

[inchangé]

#### 5) Pouvoirs du conseil de surveillance :

[inchangé]

#### 6) Responsabilité des membres du conseil de surveillance :

[inchangé]

#### 7) Règlement intérieur du conseil de surveillance :

[inchangé]

#### 8) Dispositions transitoires :

[inchangé]

### ARTICLE 21 BIS - DÉPOSITAIRE

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

**Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.**

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

## VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 22 des statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" et de l'article 26 des statuts "INFORMATION DES ASSOCIÉS")

## ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation.

À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

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

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-125 du Code Monétaire et Financier.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

## ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation.

À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

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

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## **VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION**

(Modification de l'article 23 des statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE")

### **ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre, pour le Vice-Président et pour le Président du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du ou des Commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Elle statue sur tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société, conformément au premier alinéa de l'article L. 214-72 du Code Monétaire et Financier.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

### **ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre, pour le Vice-Président et pour le Président du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes, **l'Expert externe en évaluation ainsi que le Dépositaire.**

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

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

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

## **VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION**

(Modification de l'article 22 des statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" et de l'article 26 des statuts "INFORMATION DES ASSOCIÉS")

### **ARTICLE 26 - INFORMATION DES ASSOCIÉS**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

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

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

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

### **ARTICLE 26 - INFORMATION DES ASSOCIÉS**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, **ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté,** indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

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

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

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- 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.

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

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- 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.

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

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

La Société de Gestion  
Amundi Immobilier

# Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2013, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en présence de la Société de Gestion. Ces réunions ont permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI. Elles ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Vous noterez aussi que le Commissaire aux comptes, présent à toutes les réunions du Conseil de surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaires aux différentes interrogations.

## Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

(en euros)	2012		2013	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>				
Produits locatifs bruts	16,54	99,73 %	16,87	99,88 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,04	0,22 %	0,01	0,08 %
Produits divers	0,01	0,05 %	0,01	0,04 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,89</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>				
Commission de gestion	1,30	7,86 %	1,41	8,32 %
Autres frais de gestion	0,78	4,68 %	0,29	1,73 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,24	1,45 %	0,19	1,15 %
Charges locatives non récupérables	2,89	17,42 %	3,11	18,39 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>5,21</b>	<b>31,41 %</b>	<b>5,00</b>	<b>29,59 %</b>
<b>Amortissements</b>				
- patrimoine	-	-		
- autres	-	-		
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>				
- pour travaux	0,19	1,12 %	0,15	0,89 %
- autres	- 1,64	- 9,87 %	- 1,27	- 7,55 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>- 1,42</b>	<b>- 8,57 %</b>	<b>- 1,12</b>	<b>- 6,49 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,79</b>	<b>22,84 %</b>	<b>3,88</b>	<b>23,10 %</b>
Charges financières	1,30	7,87 %	1,40	8,30 %
<b>Résultat courant</b>	<b>11,49</b>	<b>69,29 %</b>	<b>11,57</b>	<b>68,60 %</b>
Produits exceptionnels	0,02	0,15 %	0,09	0,54 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,01 %	0,04	0,22 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,51</b>	<b>69,43 %</b>	<b>11,64</b>	<b>68,93 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	4,41		- 1,05	
Revenu distribué avant prélèvement <sup>(3)</sup>	12,50		12,50	
<b>Revenu distribué après prélèvement</b>	<b>12,47</b>		<b>12,50</b>	

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) pour une année entière de jouissance

Les revenus sont en légère hausse tirés par les acquisitions récentes et s'apprécient de 30 centimes par part. Cette hausse, associée à une légère diminution des charges et à un résultat exceptionnel lié à des indemnités de résiliation de bail ont permis au résultat comptable par part de s'établir à 11,64 € contre 11,51€ l'année précédente.

Ces résultats ont permis de maintenir la distribution à 12,50€ par part en prélevant un montant raisonnable sur le report à nouveau qui s'établit dorénavant à 3,87€/part, niveau correspondant à près de 4 mois de distribution.

C'est pourquoi au regard de ces réserves et des premières projections de loyers, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de maintenir le dividende prévisionnel 2014 à 12,50 € par part, soit un dividende trimestriel prévisionnel de l'ordre de 3,12 € par part.

## Commentaires sur la gestion

Une gestion pro-active et réactive :

La gestion pro-active des actifs immobiliers a permis la signature de 26 baux en 2013, représentant un volume de loyer de plus de 5M€.

La vacance a été presque totalement résorbée sur l'immeuble de l'avenue du Coq puisque 80% des surfaces ont été louées avant réception des travaux. Cette négociation s'est faite très rapidement et a permis de sécuriser le Taux d'Occupation Financier sur 2014.

Parallèlement, un bail a été signé sur l'actif de Lyon - Bron qui pesait lui aussi sur la vacance de la SCPI.

L'enjeu 2014 porte dorénavant sur l'immeuble de Levallois dont les travaux commencent en juin pour une réception en fin d'année. Là aussi l'équipe de gestion devra rapidement gérer ce point pour ne pas pénaliser les revenus de la SCPI.

Concernant les investissements le Conseil Surveillance recommande de continuer à investir dans du bureau Parisien et se diversifier si l'opportunité se présente dans des actifs de commerces et/ou hôtellerie disposant d'excellents emplacements.

## La continuité de la stratégie d'allocation de Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI a investi 65 M€ en 2012 et a acquis les immeubles suivants :

ACQUISITIONS 2013 en €	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
Quai de Bercy 94220 CHARENTON (42,5 % de l'indivision)	Bureaux	5 466	28 163 526	13/11/2013
Hôtel Club Med 73320 TIGNES (50 % de l'indivision)	Hôtel & Loisirs	5 992	21 250 000	14/10/2013
122 rue du Château des Rentiers 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	4 365	22 307 465	18/07/2013
44 avenue George V 75008 PARIS	Bureaux	1 917	22 072 233	02/07/2013
<b>Total Acquisitions réalisées</b>	<b>4</b>	<b>17 740</b>	<b>93 793 024</b>	

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau à Paris et Ile de France complété d'une diversification en Commerce et/ou Hôtellerie si l'opportunité se présente.

## Commentaires sur les valeurs de la société

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution lors de la prochaine assemblée générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 792 542 969,07 € soit 191,40 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 893 905 664,82 € soit 215,88 € par part,
- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 046 850 515,26 € soit 252,81 € par part.

## Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation à la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre du projet de rapport de la Société de gestion et des résolutions.

Nous attirons votre attention sur l'absence, contrairement aux années précédentes, de refacturation par la Société de Gestion de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier. La Société de Gestion partage finalement l'analyse du Conseil de Surveillance et a accepté de la prendre dorénavant à sa charge.

Ces acquisitions se sont effectuées à des niveaux de rendement immobilier moyen de 6,20 % détaillé comme suit :

- Quai de Bercy ->	5,96 %
- Tignes ->	7,25 %
- rue du Château des Rentiers ->	7,07 %
- George V ->	7,25 %

## Le marché des parts : Marché Primaire et Marché Secondaire

### Marché Primaire

La SCPI a collecté près de 98 M€, réduit à 65 M€ après compensation des retraits. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2013 est de 251 548 parts ce qui correspond à une hausse de 6,47 %.

	31/12/13
Nombre de part début de période	3 889 218
Nombre de parts souscrites	376 198
Prix de souscription	260,00 €
Collecte brute	97 811 480 €
Nombre de parts retirées	124 650
Collecte nette de retrait	65 402 480 €
Nombre de parts créées	251 548
Nombre de parts fin de période	4 140 766

Le rythme progressif de la collecte a permis d'investir au fil de l'eau si bien que l'intégralité de la collecte est investi dans des immeubles au 31 décembre 2013. Le risque d'une trésorerie non placée, destructeur pour la performance comptable, a été ainsi écarté.

### Marché Secondaire

Pas de marché de confrontation en 2013.

Les transactions de gré à gré restent non significatives avec 222 parts échangées.

La valeur de réalisation est stable, en légère baisse de 0,32% tout comme la valeur de reconstitution elle aussi en légère baisse de 0,16%, ce qui n'est pas significatif le patrimoine immobilier étant en hausse de 0,50% à périmètre comparable.

Le rendement prévisionnel sur la base du prix de souscription de 260 € par part et d'un dividende annuel de 12,50 €, est de 4,80 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

**Le Président du Conseil de surveillance.**  
**M. Jean-Jacques DAYRIES**

# Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

## **RAPPORT SPÉCIAL**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons informé l'an dernier de la mise en place prochaine d'un règlement intérieur concernant les membres du Conseil de Surveillance. Cette nécessité s'inscrit dans l'évolution de notre société civile qui impose que la transparence soit totale afin de prévenir, entre autres, les conflits d'intérêts.

Nous avons échangé durant un an avec la Société de gestion afin de mettre en place un mode de fonctionnement clair et accepté par tous. La plus grande novation réside dans le renouvellement par tiers du Conseil de Surveillance à partir de 2015. Cette mesure permettra davantage de rotation au sein des Conseils de Surveillance en multipliant les opportunités d'être élu pour chaque associé.

L'évolution réglementaire amène aussi son lot de changements. La transposition en Droit Français de la Directive Européenne dite AIFM, classe le véhicule SCPI dans la catégorie des fonds d'investissement alternatifs (FIA). Cette transposition s'accompagne de mesures visant à simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et épargnants.

Les deux plus gros changements sont la possibilité d'acquérir un immeuble via une SCI et la mise en place d'un dépositaire à l'image de ce qui se fait dans le monde des OPCVM.

La possibilité de détenir des parts de SCI va permettre à la SCPI, sans rien changer fiscalement pour les porteurs de parts, d'accéder à un marché de l'investissement plus important.

Le dépositaire de son côté va permettre un niveau de contrôle supplémentaire sur les fonds collectés par la Société de Gestion.

## **Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires**

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos meilleures salutations.

**Le Président du Conseil de surveillance.  
M. Jean-Jacques DAYRIES**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Jones Lang LaSalle, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 9 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en 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 et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### II - Justification de nos 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 note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobiliser les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

### III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2014

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 avisées 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

### Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

Nous rappelons que la rémunération de la société de gestion telle que définie à l'article 19 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

- une commission de gestion maximum de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets perçus par votre société. L'Assemblée Générale des associés de juin 2012 a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion au taux de 7,25 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et 7,25 % des produits de gestion de la trésorerie. Au titre de l'exercice 2013 cette commission s'est élevée à 5 417 098,85 euros hors taxes.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. L'Assemblée Générale des associés de juin 2012 a décidé de ramener à titre exceptionnel à compter de l'exercice 2012 jusqu'à l'exercice 2014 inclus, le montant de la commission sur les acquisitions d'immeubles par réemploi des cessions à 0 % hors taxes. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2013.

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2012, votre société n'ayant pas cédé d'immeuble. Au titre de l'exercice 2013 cette commission s'est élevée à 201 000 euros hors taxes.
- une commission sur les cessions de parts perçue par la société de gestion et égale à 5,98 % toutes taxes comprises du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2013.
- au titre des études et recherches effectuées par la Société de Gestion en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues. Au titre de l'exercice 2013 cette commission s'est élevée à 8 006 575,14 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2014

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Texte des résolutions

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance concernant la gestion de la SCPI,

après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice/perte de 44 874 729 € euros ;

**approuve** en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

*(Approbations des conventions réglementées)*

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

**prend acte** des rapports établis par le Conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes concernant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** dans toutes leurs dispositions les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

*(Quitus à la Société de gestion)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

*(Quitus au Conseil de surveillance)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

*(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et fixation du dividende)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**décide** d'affecter :

- le résultat de l'exercice clos en 2013 de :	44 874 729 €,
- augmenté du report à nouveau antérieur de :	18 908 326 €,
soit un bénéfice distribuable de :	63 783 055 €,
- à la distribution d'un dividende de :	48 884 193 €,
soit : 12,50 € par part en pleine jouissance, correspondant au montant des déjà versés aux associés,	
- et d'affecter en report à nouveau :	14 898 862 €,
Soit : 3,60 € par part totale.	

### Sixième résolution

*(Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2013 et pour 2014)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**autorise** la Société de gestion à distribuer des dividendes prélevés sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent,

**décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces dividendes, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, sera effectuée au profit de l'usufruitier.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Septième résolution

*(Impôt sur les plus-values immobilières)*

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

**autorise** la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2014,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourraient être réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

**autorise** également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,

- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :

- aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
- aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

A titre de rappel, le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève à 59 358 €.

### Huitième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

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

**approuve**, conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2013, telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de gestion, de la Société de gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable :	7 92 542 969,07 €, soit 191,40 € par part,
- Valeur de réalisation :	893 905 664,82 €, soit 215,88 € par part,
- Valeur de reconstitution :	1 046 850 515,26 €, soit 252,81 € par part.

### Neuvième résolution

*(Rémunération de la Société de gestion)*

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

**prend acte** de ce que la Société de gestion percevra les commissions fixées par les statuts de la SCPI (article 19),

**décide**, sous réserve de l'approbation de la vingt-cinquième résolution ci-dessous, de fixer à 0 % le taux de la commission d'arbitrage à l'acquisition sur réemploi et de la commission de suivi et de pilotage des travaux, à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014,

**décide** que, sous réserve de ce qui précède, les conditions de rémunérations de la Société de gestion demeureront inchangées jusqu'à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Dixième résolution

*(Rémunération des membres du Conseil de surveillance)*

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

# Texte des résolutions

**décide** qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de surveillance percevra :

- une somme forfaitaire de 2 000 euros à titre de jetons de présence, cette somme étant portée à 3 000 euros pour le Vice-président du Conseil de surveillance et 4 000 euros pour le Président du Conseil de surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 1 500 €.

## Onzième résolution

*(Approbation du Règlement intérieur du Conseil de surveillance)*

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

connaissance prise du projet de règlement intérieur du Conseil de surveillance, **décide**, conformément aux dispositions de l'article 19.7 des statuts de la SCPI, d'adopter dans toutes ses dispositions, avec effet immédiat, ledit règlement intérieur, dont une copie sera annexée aux présentes.

## Douzième résolution

*(Renouvellement des mandats des Commissaire aux comptes titulaire et suppléant)*

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

après avoir pris acte de ce que (i) le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et (ii) le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de M. Étienne BORIS arrivait à expiration au terme de la présente assemblée générale,

**décide** de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,

**décide** de nommer M. Jean-Christophe GEORGHIOU, demeurant 63 rue de Villiers, 92 208 - NEUILLY SUR SEINE, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## Treizième résolution

*(Renouvellement de l'Expert externe en évaluation)*

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

après avoir pris acte de ce que le mandat d'Expert externe en évaluation de la Société JONES LANG LASALLE arrivait à expiration au terme de la présente assemblée générale,

**décide** de renouveler le mandat d'Expert externe en évaluation de la Société JONES LANG LASALLE pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## Quatorzième résolution

*(Nomination d'un Dépositaire)*

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

**prend acte** de la proposition de la Société de gestion de désigner

### **CACEIS BANK FRANCE,**

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

en qualité de dépositaire au sens des articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier,

**décide**, sous réserve suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution ci-dessous, et conformément aux articles L. 214-24-3 et suivants du Code monétaire et financier, de nommer CACEIS BANK France en qualité de dépositaire.

## Quinzième résolution

*(Autorisation de cession ou d'échange)*

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

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions des statuts de la SCPI, à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI dans les limites de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier,

**décide** que ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion,

**décide** que la Société de gestion informera le Conseil de surveillance de l'ensemble de ces opérations et que l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Seizième résolution

*(Autorisation d'acquisition payable à terme)*

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

**autorise** la Société de gestion, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier et aux dispositions des statuts de la SCPI, à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance, à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Dix-septième résolution

*(Autorisation d'emprunt à court terme)*

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

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

**autorise** la Société de gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance, conformément aux dispositions des statuts de la SCPI, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

**autorise** la Société de gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Dix-huitième résolution

*(Autorisation d'emprunt à long terme)*

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

dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

**autorise** la Société de gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de surveillance, conformément aux dispositions des statuts de la SCPI, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

**autorise** la Société de gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

**décide** que la présente autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## Dix-neuvième résolution

*(Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission)*

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

**autorise** l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Vingtième résolution

*(Modification des articles 1 "FORME" ; 2 "OBJET" des statuts et 4 "SIÈGE SOCIAL")*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier les articles 1 et 2 des statuts qui sont désormais rédigés comme suit :

#### **"ARTICLE 1 - FORME**

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

#### **ARTICLE 2 - OBJET**

*La Société a pour objet :*

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

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

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

*- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ;*

*- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;*

*- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code Monétaire et Financier."*

**décide** de modifier l'article 4 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

#### **"ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL ET ADMINISTRATIF**

*Le siège social et administratif est fixé à Paris 15<sup>e</sup> arrondissement - 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris.*

*Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire."*

### Vingt-et-unième résolution

*(Modification des articles 6 "APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIÉS" et 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier l'article 6 des statuts comme suit :

- au paragraphe "• Capital social minimum" du "2) Capital Social" de l'article 6 des statuts, la référence "l'article L. 214-53 du Code Monétaire et Financier" est remplacée par "l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier",

- le 2<sup>e</sup> alinéa du 3) "Variabilité du capital" de l'article 6 des statuts est désormais rédigé comme suit :

Le capital social effectif est variable :

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

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

- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;

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

- au 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe "Modalités des retraits" du "4) Retrait des associés", la référence "au présent article" est remplacée par "au présent Article".

- au 4<sup>e</sup> alinéa du paragraphe "Prix de retrait" du "4) Retrait des associés", la référence "l'article 422-38 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers" est remplacée par "l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers".

# Texte des résolutions

**décide** de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

- le deuxième tiret du 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe "Pouvoirs de la Société de Gestion" de l'article est désormais rédigé comme suit:

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

- au 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe "Prix de souscription" de l'article 7 des statuts, la référence "l'article L. 214-78 du Code Monétaire et Financier" est remplacée par "l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier",

Le reste des articles 6 et 7 des statuts demeure inchangé.

## Vingt-deuxième résolution

(Modification de l'article 11 des statuts "CESSION DES PARTS SOCIALES")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier comme suit l'article 11 des statuts :

- le 2<sup>e</sup> alinéa du 1) "Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente" est désormais rédigé comme suit :

*Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.*

- le 4<sup>e</sup> alinéa du 1) "Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente" est désormais rédigé comme suit :

*La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.*

- au 7<sup>e</sup> alinéa du "1) Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente", la référence "l'article 422-31 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers" est remplacée par "l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers".

Le reste de l'article 11 des statuts demeure inchangé.

## Vingt-troisième résolution

(Modification de l'article 14 des statuts "RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 14 des statuts en y remplaçant la référence "l'article L. 214-55 du Code Monétaire et Financier" par "l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier".

Le reste de l'article 14 des statuts demeure inchangé.

## Vingt-quatrième résolution

(Modification de l'article 17 des statuts "ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier l'article 17 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

### ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social.*

*Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :*

*- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,*

- administrer le cas échéant les sociétés dans laquelle la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,*
- acquérir ou céder tous immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,*
- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,*
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,*
- passer tous contrats d'assurances,*
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,*
- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,*
- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,*
- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,*
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,*
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,*
- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,*
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, participer et voter auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;*
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 2),*
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,*
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.*

*La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.*

*Toutefois, la société de gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).*

*La société de gestion ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.*

## Vingt-cinquième résolution

(Modification de l'article 19 des statuts "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de remplacer le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article 19 des statuts qui est désormais rédigé comme suit :

La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

- a) *études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 7,993 % hors taxes (8,392 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.*
- b) *administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 8 % (soit 9,6 % TTC au taux de TVA*

en vigueur au 01/01/2014) hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

c) une commission de 5 % hors taxes (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014), calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.

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

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

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

e) suivi et pilotage de la réalisation des travaux : une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués.

Les taux effectifs applicables des commissions visées aux b), d) et e) du présent article devront être fixés chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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

Le reste de l'article 19 des statuts demeure inchangé.

## Vingt-sixième résolution

(Modification de l'article 20 des statuts "CONSEIL DE SURVEILLANCE")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> alinéa du 2) "Nomination - Révocation - Durée des fonctions" de l'article 20 des statuts qui sont désormais rédigés comme suit :

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

*Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.*

## Vingt-septième résolution

(Insertion dans les statuts d'un article 21 BIS "DÉPOSITAIRE")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** d'insérer dans les statuts, entre les articles 21 et 22, un article 21 BIS rédigé comme suit :

### "ARTICLE 21 BIS - DÉPOSITAIRE

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

*Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.*

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

## Vingt-huitième résolution

(Modification de l'article 22 des statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" et de l'article 26 des statuts "INFORMATION DES ASSOCIÉS")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier comme suit l'article 22 des statuts :

- les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> alinéas de l'article 22 sont remplacés par trois alinéas rédigés comme suit :

*Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.*

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

*Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.*

- le 9<sup>e</sup> alinéa de l'article 22 est supprimé,

- au 16<sup>e</sup> alinéa de l'article 22, la référence "l'article R. 214-125 du Code Monétaire et Financier" est remplacée par "l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier".

- le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 26 est désormais rédigé comme suit :

*L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.*

- au cinquième tiret du 6<sup>e</sup> alinéa de l'article 26, la référence "l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier" est remplacée par "l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier".

Le reste des articles 22 et 26 des statuts demeure inchangé.

## Vingt-neuvième résolution

(Modification de l'article 23 des statuts "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE")

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la mise en conformité des statuts avec les modifications du Code monétaire et financier et du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,

**décide** de modifier comme suit l'article 23 des statuts :

- Le 4<sup>e</sup> alinéa est désormais rédigé comme suit :

*Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes, l'Expert externe en évaluation ainsi que le Dépositaire.*

- au 6<sup>e</sup> alinéa, la seconde phrase "Elle statue sur tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société, conformément au premier alinéa de l'article L. 214-72 du Code Monétaire et Financier." est supprimée ;

- au 8<sup>e</sup> alinéa, la référence "l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier" est remplacée par "l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier".

Le reste de l'article 23 des statuts demeure inchangé.

## Trentième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

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

# Annexe I

## Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

### RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

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

Il a pour objectif :

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

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

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

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

#### I - Composition et désignation des membres

Le Conseil de surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 12 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concerné(s) (sous réserve des dispositions transitoires l'article 20. 2° des statuts).

Toutefois, les membres du Conseil de surveillance seront renouvelés par tiers tous les ans par ordre d'ancienneté.

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

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

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

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

La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et par ordre chronologique de réception des candidatures par la Société de Gestion pour les nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leur nom,

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

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

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal de 7, le président et à défaut un ou plusieurs membres restant du conseil de surveillance doit en informer dans les plus brefs délais la société de gestion afin que celle-ci convoque immédiatement l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance

Le membre du conseil de surveillance nommé en assemblée générale en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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

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

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

#### II - Fonctionnement du Conseil de Surveillance

##### A. Les membres du Conseil de Surveillance

###### 1°) Condition d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 10 (dix) parts.

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

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère). S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

###### 3°) Mandats successifs des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur mandat dans les conditions de l'Article II-A-1° et 2° ci-dessus. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du conseil de surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du conseil de surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.

##### B. Bureau du Conseil

###### 1°) Désignation des membres du Bureau

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

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

Le Président et le Vice-Président sont rééligibles.

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

Les désignations des membres du Bureau sont réalisées à main levée, à la majorité des votants.

## 2°) Compétences du Président et du Vice-Président – Fonctionnement du Bureau

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

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

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

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

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

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

## C. Les réunions des Conseils de Surveillance

### 1°) Fréquence des réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige et au moins quatre (4) fois par an.

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

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

La Société de gestion convoque au minimum trois autres réunions

- une réunion en juin appelée à statuer notamment sur les points suivants : examen des comptes de la Société au 31 mars de l'exercice social en cours,
- une réunion en septembre appelée à statuer notamment sur les points suivants : examen des comptes de la Société au 30 juin de l'exercice social en cours,
- une réunion en décembre appelée à statuer notamment sur les points suivants : examen des comptes de la Société au 30 septembre de l'exercice social en cours et des prévisions de résultat de l'exercice social en cours afin de déterminer les revenus à distribuer au dernier acompte de l'année.

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

#### (i) Modalités de convocation

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Il est d'usage de communiquer le calendrier provisoire des réunions du semestre suivant lors de chaque réunion de Conseil, étant entendu que la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée au moins 10 jours calendaires avant la tenue du Conseil.

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

#### • Convocation par la Société de gestion

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

Au moins dix (10) jours calendaires avant la réunion du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de surveillance ainsi que les éléments nécessaires à leur réflexion et leur permettant de donner un avis sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

En particulier, sera joint un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée. Ce document, élaboré par la Société de gestion, doit permettre à tous les membres du Conseil de surveillance :

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

#### • Convocation par les membres du Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

#### (ii) Ordre du jour

##### • En cas de convocation par la Société de gestion

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

Le projet d'ordre du jour sera communiqué par la Société de gestion au Bureau du Conseil de surveillance au plus tard dix (10) jours calendaires avant la réunion du prochain Conseil de surveillance.

##### • En cas de convocation par les membres du Conseil de surveillance

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

Le projet d'ordre du jour pourra être communiqué par le Bureau à la Société de gestion au plus tard trente (10) jours calendaires avant la réunion du prochain Conseil de surveillance.

### 3°) Tenue des réunions du Conseil de surveillance

La réunion du Conseil de surveillance est présidée et animée par le Président du Conseil de surveillance ou en cas d'absence par le Vice-Président. En cas d'absence du Président et du Vice-Président, un membre du Conseil de surveillance sera désigné par les autres membres du Conseil de surveillance pour officier en qualité de Président de séance.

Pour que les décisions du Conseil de surveillance soient valables, le nombre de membres présents et représentés ne devra pas être inférieur à la majorité des membres du Conseil de surveillance en exercice.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

### 4°) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

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

### 5°) Secrétaire de séance

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

# Annexe I

## Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

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

Le projet de procès-verbal de la réunion du Conseil de surveillance sera présenté lors du prochain Conseil de surveillance.

### 6°) Registre de présence et procès-verbaux

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

### III – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

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

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

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

- d'assister la Société de gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts ;
  - de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion.
  - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés de la SCPI,
  - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale, et
  - en cas de défaillance de la Société de gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des Associés de la SCPI (article R. 214-136 du Code monétaire et financier).
- Dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte et s'assurer que ses investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI.

La Société de gestion consulte le Conseil de surveillance préalablement aux décisions de gestion importantes notamment en matière de dividende et de prix de part, ainsi

### IV - Déontologie

#### A. Obligations générales

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

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

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

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

#### B. Confidentialité

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

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

#### C. Détention d'informations privilégiées

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

- d'être précises,

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

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

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

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

que sur les principales orientations en matière d'arbitrages (cessions, acquisitions) et d'investissement. La décision définitive reste une prérogative de la Société de gestion qui tient régulièrement le Conseil informé des décisions qu'elle a prises.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### D. Obligation de diligence

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

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

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

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

Si le Conseil de Surveillance à la majorité des 2/3 envisage une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche il charge le Président du Conseil de Surveillance de se rapprocher du conseiller défaillant. Si aucune solution ne peut être trouvée (engagement de présence, démission ou engagement de ne pas représenter sa candidature si le renouvellement est dans moins de 6 mois) le Président en informe le Conseil de Surveillance et fait voter la présentation d'une résolution de révocation à la majorité des 2/3 pour la prochaine Assemblée Générale.

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

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

## V – Responsabilité - Révocation

### 1°) Responsabilité

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

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

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

## VI - Relations du Conseil de surveillance avec la Société de Gestion

Le responsable de la vie sociale de la SCPI est une personne appartenant à la société de gestion. Il est chargé d'assurer les relations permanentes avec les membres du Conseil de surveillance.

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

## VII – Budget de fonctionnement

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

Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de surveillance dans l'intérêt de la SCPI (en ce compris les frais de déplacement des membres du Bureau pour les besoins des assemblées générales) sont remboursés uniquement sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montants que le Conseil de Surveillance fixe lui-même (principe de forfait annuel par conseiller).

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

## VIII - Modification du Règlement

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

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

## E. Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

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

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

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

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

### 2°) Révocation

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

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

son règlement dans les plus brefs délais conformément au formulaire figurant en **Annexe 1** du présent Règlement.

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

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

Le présent règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI en date du 11 juin 2014.

# Annexe I

## Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

### ANNEXE I DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

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

SOCIÉTÉ	
OBJET / DATE	
NOM DE L'ASSOCIÉ	
ADRESSE	
Mode de règlement	

INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES (application du barème fiscal)		
KMS	TYPE CV	PRIX KM

PARKING	
PÉAGE	
TRAIN / AVION	
MÉTRO / RER	
TAXI	
HÉBERGEMENT	
RESTAURATION	
TOTAL	

Bon à payer  
le :

# Annexe II

## Recommandations pratiques pour voter

### RECOMMANDATIONS PRATIQUES POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### **Vous souhaitez assister à l'assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case «J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale» et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### **Vous ne pouvez pas assister à l'assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### **1 Voter par correspondance**

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### **2 Donner procuration à un associé**

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :**

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **4 Panacher votre vote :**

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

# Annexe II

## Recommandations pratiques pour voter

### **SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, **muni d'une pièce d'identité**, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

## Amundi Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 12-18 du 24/07/2012  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)