

SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Note d'information
Statuts



DEMANDEZ PLUS À VOTRE ARGENT

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Société Civile à capital fixe faisant offre au public

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est une SCPI classique diversifiée à capital fixe

NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

mis à disposition du public

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 234 668 700 €
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris
440 388 411 RCS PARIS

SOMMAIRE

Avertissement	3	Chapitre III – Frais	8
Préambule	3	1) Rémunération de la Société de gestion (article 20 des statuts)	8
Information sur les OPCV		• Commission de souscription	8
Introduction	3	• Commission de gestion	8
• Historique	3	• Commission de cession de parts	8
• Répartition du patrimoine	4	Chapitre IV – Fonctionnement de la société	8
• Responsabilité des associés	4	1) Régime des assemblées	8
Chapitre I – Conditions Générales de souscription des parts	5	2) Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	9
1) Parts sociales	5	3) Conventions particulières	10
2) Modalités de calcul du prix de souscription	5	4) Démarchage et publicité	10
3) Rendement de la part	5	5) Régime fiscal	10
4) Modalités de souscription des parts	5	6) Modalités d'information	11
Chapitre II – Modalités de sortie	6	Chapitre V – Administration - Direction - Contrôle - Information	11
1) Registre des ordres	6	1) La société	11
• Les ordres d'achat et de vente	6	2) Administration	12
• Frais de transaction au prix d'exécution	6	3) Conseil de Surveillance	12
• Composition du dossier d'acquisition remis à l'acheteur	6	4) Commissaires aux Comptes	12
• Transmission des ordres	6	5) Expert immobilier	12
• Confrontation et fixation du prix d'exécution	6	6) Information	13
• Publication du prix d'exécution	7	Statuts	15
• Exécution des transactions et transfert de propriété	7		
• Clause d'agrément	7		
• Blocage du marché des parts	7		
2) Cessions de gré à gré	7		
3) Dispositions générales aux transactions	7		

NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT

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

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers,
 - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations.

Préambule

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux Sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés

à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Bien que la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE n'ait pas vocation à se transformer en OPCI, la Société de gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées et les associés de la SCPI devront se réunir en Assemblée Générale au plus tard le 15 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.

À cet effet, une résolution, agréée par la Société de gestion et visant à la non-transformation de la SCPI en OPCI sera soumise à l'Assemblée Générale Mixte du mois de juin 2011.

Introduction

HISTORIQUE

La société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE avait été créée, pour une durée de 25 ans, le 20 décembre 2001 sous forme de société civile immobilière au capital de 15 000 € divisé en 100 parts de 150 € chacune, détenues intégralement par CRÉDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Une Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 13 décembre 2002, a autorisé la fusion absorption par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de vingt autres sociétés civiles immobilières puis l'adoption, par cette dernière, du statut de société civile de placement immobilier.

Les membres fondateurs de cette SCPI sont :

- la société CRÉDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social est 164 rue de Rivoli à Paris 1^{er}, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 682 006 135 RCS PARIS, propriétaire de 100 parts de 150 euros de nominal, absorbée en date du 31 mai 2005 par CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE dont le siège social est 91/93 boulevard Pasteur à Paris 15^e immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 315 429 837 RCS PARIS, devenue depuis le 1^{er} janvier 2010 la Société AMUNDI IMMOBILIER.
- la société civile immobilière FIAT DÉFENSE, société civile au capital de 109 800 € dont le siège social est 164 rue de Rivoli à Paris 1^{er}, immatriculée au registre du commerce et des

sociétés sous le numéro 443 336 516 RCS PARIS, propriétaire de 16 372 parts de 150 euros de nominal. Ces parts proviennent de la fusion absorption de la SCI TOUR FIAT PREMIER ÉTAGE, dont la SCI FIAT DÉFENSE détenait 43 892 parts, par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Le capital a atteint 150 691 200 euros divisé en 1 004 608 parts de 150 euros, entièrement libérées, à la suite de l'augmentation de capital résultant de la rémunération des apports des sociétés absorbées dans le cadre de l'opération de fusion.

Historique de l'augmentation de capital

- 1) L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2005 avait autorisé la Société de gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 150 691 200 € à 300 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

L'augmentation de capital ouverte le 1^{er} février 2006 a été close le 31 décembre 2006 après souscription de 268 182 parts nouvelles de 150 €. Le capital a été ainsi augmenté de 40 227 300 € pour être porté à 190 918 500 €.

- 2) L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2008 a de nouveau autorisé la Société de gestion à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 190 918 500 € à 500 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

3) Une augmentation de capital ouverte le 19 juillet 2010, portant sur la souscription de 231 482 parts de 150 € nominal et 66 € de prime d'émission a été clôturée par anticipation le 20 décembre 2010, après souscription de la totalité des parts.

Le capital a ainsi été porté de 190 918 500 € à 225 640 800 €.

4) Une augmentation de capital ouverte le 18 janvier 2011, portant sur la souscription de 60 186 parts de 150 € nominal et 66 € de prime d'émission a été clôturée le 21 janvier 2011, après souscription de la totalité des parts.

Le capital a ainsi été porté de 225 640 800 € à 234 668 700 €.

Le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine est essentiellement parisien. Composé d'actifs en majorité rénovés, il bénéficie d'un taux d'occupation financier annuel 2010 de 96,95 % et de locataires de premier plan dont notamment Areva, Systra, Lefebvre Pelletier, Caisse d'Épargne, Peugeot.

L'augmentation de capital proposée a pour objectif :

- De renforcer la taille de la SCPI et son positionnement dans des immeubles "prime", c'est-à-dire des actifs sécurisés sur le plan locatif (bail de longue durée avec un locataire offrant une très bonne signature), localisés dans les secteurs les plus recherchés avec un excellent niveau technique (immeubles neufs ou restructurés).
- De renforcer la pérennité du résultat de la SCPI en acquérant des immeubles au revenu stabilisé.
- De bénéficier d'une revalorisation à terme des investissements.
- D'acheter des actifs dont la taille est conforme au positionnement parisien de la SCPI.
- D'améliorer les dividendes distribués aux associés en acquérant à des rendements immobiliers nets de frais supérieurs au rendement d'émission.

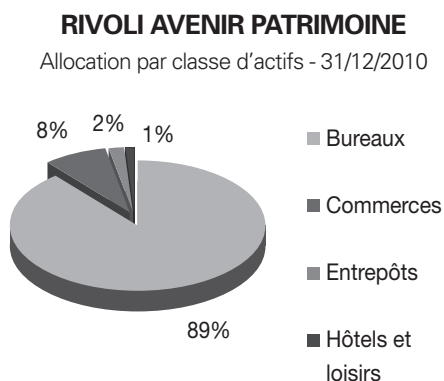
Afin de conforter cette politique d'investissement, la Société de gestion soumet également, chaque année au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 18 des statuts, l'autorisation pour la SCPI :

- d'effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 9 juin 2010 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 15 % de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2009.

■ RÉPARTITION DU PATRIMOINE

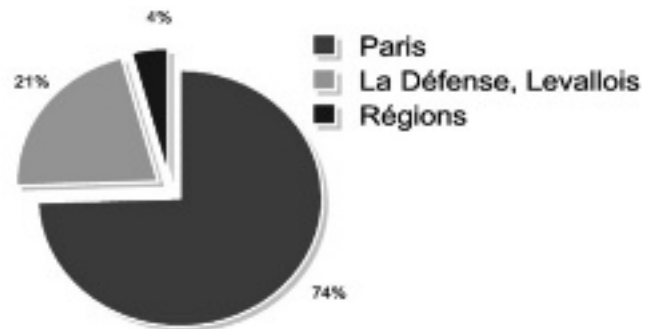
Sur la base des actualisations des valeurs d'expertise réalisées par King Sturge au 31 décembre 2010, le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine représente une valeur vénale hors droits et hors taxes de 363 098 000 €, en hausse de 7,59 % à périmètre constant par rapport à l'année précédente (valeur au 31 décembre 2009 : 276 970 000 € hors droits).

Le patrimoine détenu au 31 décembre 2010 se répartit comme suit :



RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Répartition Géographique - 31/12/2010



■ RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

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

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

Chapitre I

Conditions Générales de souscription des parts

1) PARTS SOCIALES

Le montant maximal du capital autorisé par les statuts a été fixé à 500 000 000 €.

Les parts sont d'une valeur nominale de 150 €. Elles sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Elles sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

2) MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

La Société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, conformément à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L214-78) et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur vénale des immeubles composant le patrimoine de la SCPI résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les 5 ans, avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant désigné pour quatre ans par l'Assemblée Générale des associés.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2009 et approuvées par l'Assemblée Générale 2010 sont les suivantes :

- valeur comptable	209 599 653,30 €
	soit 164,68 € pour une part
- valeur de réalisation	266 035 096,57 €
	soit 209,02 € pour une part
- valeur de reconstitution	305 101 306,31 €
	soit 239,71 € pour une part

Ces valeurs ont été modifiées en février 2011 sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion et approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 25 février 2011 et les Commissaires aux Comptes.

Au 31 décembre 2010 elles s'établissent donc de la manière suivante :

- valeur comptable	249 796 537,68 €
	soit 166,06 € pour une part
- valeur de réalisation	327 192 473,74 €
	soit 217,51 € pour une part
- valeur de reconstitution	376 737 755,04 €
	soit 250,45 € pour une part

Elles seront soumises au vote des associés lors de l'Assemblée Générale 2011.

Prix de souscription d'une part :

En période d'augmentation de capital, le prix de souscription est constitué du nominal de la part (150 €) et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription et la notice à paraître au BALO.

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

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions,
- à préserver l'égalité des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

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

3) RENDEMENT POTENTIEL DE LA PART

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- du montant du capital qui sera perçu, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier concerné sur la durée du placement.

4) MODALITÉS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Le bulletin de souscription énonce notamment le montant de l'augmentation de capital, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix d'émission des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance et les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription.

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs un dossier comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

Modalités de versement

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription et le bulletin d'information trimestriel.

Les parts devront être intégralement libérées lors de la souscription.

Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif du réseau commercial de tout distributeur agréé par la Société de gestion.

Date de jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance le premier jour du troisième mois suivant la souscription.

Par exemple, une part souscrite le 20 septembre 2011 entrera en jouissance le 1^{er} décembre 2011 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin décembre 2011, d'un dividende correspondant à la distribution du 3^e trimestre 2011.

Modalités de l'augmentation de capital

- Augmentation du capital social : 38 461 650 € par émission de 256 411 parts de 150 € nominal
- Capitaux à collecter : 60 000 174 € par émission de parts de 234 € prime d'émission et frais inclus

- Période de souscription :

- Date d'ouverture : 05/09/2011
- Date de clôture : 29/02/2012

La Société de gestion se réserve la faculté :

- de limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture, sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital,
- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,
- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, si le montant prévu est collecté,
- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

- Prix de souscription :

- Valeur nominale 150 €
- Prime d'émission 84 €
- Prix d'émission 234 € (frais inclus)

- La commission de souscription, incluse dans le prix d'émission, s'établit à 6,392 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais.

Le prix de souscription de 234 € s'inscrit dans la fourchette réglementaire de plus ou moins 10 % de la dernière valeur de reconstitution qui est de 250,45 €.

- Minimum de souscription : 5 parts pour les nouveaux associés.

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

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat.

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

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

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

Registre des ordres

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

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

Frais de transaction au prix d'exécution

La Société de gestion se charge des formalités de cession et perçoit une commission de 5 % H.T. (actuellement de 5,98 % TTC) du prix d'exécution. Cette commission est à la charge du vendeur ainsi que le droit d'enregistrement de 5 % calculé sur la somme nette revenant au vendeur, hors la commission de cession.

Le délai d'exécution des ordres, dans la mesure où il existe une contrepartie, est au maximum d'un mois, le règlement des transactions au marché secondaire étant mensuel.

Composition du dossier d'acquisition remis à l'acheteur

Préalablement à l'acquisition, il est remis à l'acheteur un dossier comprenant :

- les statuts de la société
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers
- le rapport annuel du dernier exercice
- le dernier bulletin trimestriel
- l'ordre d'achat

Transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire.

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente",
- et adressé par courrier.

La Société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Confrontation et fixation du prix d'exécution

La Société de gestion procède mensuellement, l'avant dernier jour ouvré de chaque mois, à 15 h, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Chapitre II

Modalités de sortie

1) REGISTRE DES ORDRES

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société. Dans ces deux cas, la Société de gestion peut refuser d'agréer l'acquéreur si celui-ci n'est pas déjà associé.

Les ordres d'achat et de vente sur le marché de transactions

Conformément à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

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

À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité (3 mois pour les ordres d'achat reçus par AMUNDI IMMOBILIER). Celle-ci court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La Société de gestion pourra, à titre de couverture :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

ou

- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont 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.

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

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

Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de gestion (www.amundi-immobilier.com).

Exécution des transactions et transfert de propriété

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

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

Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la confrontation a eu lieu.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

Clause d'agrément

En cas de refus d'agrément d'un nouvel associé, la Société de gestion est tenue de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat a été déposé. L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

Blocage du marché des parts

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier.

2) CESSIION DE GRÉ À GRÉ

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

Deux cas peuvent se présenter :

1) L'acquéreur est déjà associé :

La cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

2) L'acquéreur n'est pas associé :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause des statuts.

Si une clause d'agrément est stipulée, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 est réputée non écrite.

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

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

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

Il n'est pas perçu de commissions par la Société de gestion.

3) DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

Registre des transferts

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé. Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du code civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Pièces nécessaires à la société

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

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur, (cession par le registre des ordres)
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur, (cession par le registre des ordres)
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, (dans tous les cas)
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement, (cession de gré à gré)

Dans la mesure où les clients sont ceux du réseau distributeur, il appartient, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, au distributeur de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de gestion à première demande.

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

Effet des mutations

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

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

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

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

Chapitre III

Frais

1) RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (ARTICLE 20 DES STATUTS)

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

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 syndics 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 :

Commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection, la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de 6 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 1 %, non soumis à TVA, à la recherche de capitaux
- à hauteur de 2 %, soumis à TVA, à la recherche des investissements

Commission de gestion

Pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 8 % hors taxes (+ TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Commission de cession de parts

Une commission de 5 % hors taxes du prix d'exécution, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier pour couvrir l'organisation du marché des parts.

Chapitre IV

Fonctionnement de la Société

1) RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de gestion. À défaut, elle peut être également convoquée par :

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

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, le jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, les documents et renseignements suivants sont adressés à tout associé :

- le rapport de la Société de gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les nom, 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.

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

Le délai entre la date de l'insertion de 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.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Droit de vote

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

Participation

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.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer le nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

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 résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

• VOTE PAR PROCURATION

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 ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

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

• VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la société pour une assemblée, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de gestion au plus trois jours avant la date de réunion (voir statuts). Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

À défaut des quorums ci-dessus, les Assemblées Générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Majorité

Les décisions d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Information des associés

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

- 4,00 % pour les 760 000 premiers 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.

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

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

Consultation par correspondance

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une Assemblée Générale, la Société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la Société de gestion.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

2) DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la Société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard 45 jours après la fin de chaque trimestre, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle.

Provisions pour grosses réparations

Chaque année, les immeubles font l'objet d'une visite, par le service technique de la Société de gestion en vue de l'établissement d'un programme quinquennal de travaux de grosses réparations. Ces travaux concernent principalement le gros œuvre, le ravalement et le remplacement d'équipements tels que les ascenseurs, les chaufferies, les climatisations etc.

La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée uniquement sur la base des travaux prévus au programme pour les 30 mois à venir, retraitée du solde de la provision de l'exercice précédent.

3) CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la société. Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la Société de gestion.

La Société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement avec elle.

4) DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage en vue du placement de parts de société civile de placement immobilier, réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

5) RÉGIME FISCAL

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts), qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société * soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

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

* En ce qui concerne la répartition des revenus fonciers à compter de 2011 :

- la partie du revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des revenus fonciers, l'associé est imposé, non pas sur le dividende qu'il perçoit mais sur la part (calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions".

• FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES

(en fonction de la réglementation fiscale connue en mai 2011)

Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

Déficit Foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGI). Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de 10 700 € annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Micro Foncier

Le détenteur de parts de SCPI doit, pour bénéficier du micro-foncier, détenir un immeuble en location nue mais ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR. Les régimes Malraux ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

Rappel : Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts.

Imposition des produits de trésorerie dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire.

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

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

Produits financiers : La quote-part des produits financiers et gains mobiliers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est fiscalisée de façon différente selon que l'associé a opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

- Si l'associé a opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire : la Société de gestion prélève directement sur les comptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux actuellement en vigueur de 31,30 % (dont 19 % de taux principal + 12,30 % de prélèvements sociaux).

- Si l'associé n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire : l'associé déclare dans sa déclaration fiscale annuelle les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon sa tranche d'imposition.

Lorsque l'associé n'a pas expressément manifesté son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007

Depuis le 1/01/2007, la Société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au PFL), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2004 les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable (disparition de la déclaration 2049) mais immédiatement déclarables et payables au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de part.

La plus-value immobilière est taxée à un taux forfaitaire de 29 % (19 % d'imposition + 12,3 % de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} janvier 2011).

En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts.

Sauf exception⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

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

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

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

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 sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,30 %. Le taux du prélèvement applicable en revanche, aux associés non-résidents non ressortissants de l'Union Européenne, est de 33 1/3 %.

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

• FISCALITÉ DES 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.

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

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société 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 pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

• INFORMATION FISCALE DES ASSOCIÉS

La Société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un

relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

6) MODALITÉS D'INFORMATION

Rapport annuel

Un rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de gestion et la composition du Conseil de Surveillance.

Bulletins trimestriels

En outre, chaque associé reçoit, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre, un bulletin trimestriel d'information, portant sur la situation du capital, les conditions de cession de parts et la situation du marché des parts, la situation des contentieux locatifs, la gestion des immeubles, le rendement des parts et les informations générales.

Chapitre V

Administration - Direction - Contrôle - Information

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre

Capital social : Le capital social effectif s'élève à 225 640 800 euros divisé en 1 504 272 parts de 150 euros chacune.

Le capital social statutaire maximum est fixé à 500 000 000 euros

1) LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Nationalité : Française

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Forme juridique : Société Civile autorisée à faire offre au public, régie par les Articles 1 832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livre II, titre 1^{er}, chapitre 1^{er} section 2, sous section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214-84-3, et R214-116 à R214-143, tous textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la société.

Registre du Commerce et des Sociétés :

440 388 411 R.C.S. PARIS

Durée de la société : La durée de la société est fixée à 25 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Objet social : 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.

2) ADMINISTRATION

Société de gestion : AMUNDI IMMOBILIER

Date de création : 9 avril 1979

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme

Registre du Commerce et des Sociétés :
315 429 837 RCS PARIS

Objet social : La société a pour objet une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger directement par délégation :

À titre principal : la gestion d'organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) et de sociétés de placement collectif en immobilier (SCPI) ; la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers

À titre accessoire : l'exécution de tous les services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour le compte de tiers ; toutes les activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ; toutes les activités de conception de produits de gestion d'épargne

Capital : 15 666 374 € (QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS) réparti entre :

Amundi Group : 99,99 %,

Personnes physiques : 0,01 %.

Direction

• **Président :** M. Fathi JERFEL

• **Directeur Général :** M. Nicolas SIMON

Autres administrateurs

• M. Bruno CALMETTES

• M. Pierre-Paul COCHET

• Mme. Corinne FERRIERE

• AMUNDI GROUP représenté par M. Michel PELOSOFF

• M. Guillaume ROUSSEAU

Agrément AMF : n° GP - 07000033 du 26 juin 2007

3) CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportunes à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Il est composé de sept associés au moins et de douze au plus, élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président :

M. Jean-Jacques DAYRIES Chef d'entreprise

Membres :

M. Elie BARONCHELLI	Retraité du Crédit Lyonnais
M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES	Retraité du Crédit Lyonnais
M. Jean-François BOUQUET	Ingénieur retraité
Mme Chantal COTTONI	Conseil financier aux entreprises (indépendant)
M. Eric GERNER	Responsable financements structurés investisseurs à la Direction Immobilier Hôtellerie de Calyon,
M. Jacques HARDY	Notaire retraité
M. Thibaut PAILLOLE MALPART	Cadre bancaire
M. René SARGENT	Ingénieur retraité
M. Simon-Pierre VULLIERME	Ingénieur
Société ESCA	S.A. de Prévoyance et de Capitalisation représentée par son secrétaire général M. Olivier BARTHE
Société CLORAN FINANCE	Prestataire de conseil financier, représentée par son secrétaire général M. Pierre LE BOULERE

4) COMMISSAIRES AUX COMPTES

La Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT dont le siège est 32 rue Guersant à Paris (75017), en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire,

M. Etienne BORIS, 32 rue Guersant à Paris (75017), en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant,

ont été désignés pour une durée de six années par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2008.

5) EXPERT IMMOBILIER

Le cabinet KING STURGE EXPERTISE a été nommé par l'Assemblée Générale des associés du 9 juin 2010, en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

6) INFORMATION

Responsable de l'information :

Mme Nadine GLAZ (tél. 01 76 33 50 00).

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Nicolas SIMON, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER
(tél : 01 76 33 50 00)

N. SIMON

AMUNDI IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 11-11 en date du 20/05/2011. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

STATUTS

Forme - Objet - Dénomination - Siège Social - Durée

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livre II, Titre 1^{er}, chapitre 1^{er} section 2, sous-section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214-85), fixant le régime applicable aux sociétés civiles faisant offre au public, et R214-116 à 214-143, la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001, tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

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.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination de la société est : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris 15^e – 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.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à vingt cinq (25) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Apports - Capital Social - Parts de fondateurs

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la société, le capital d'origine de la société, alors régie par les dispositions de droit commun applicables aux sociétés civiles, a été souscrit en totalité en numéraire par les sociétés SLIGERI pour 14 850 euros, et la Société Lyonnaise de Gestion et d'Ingénierie Financière (SLG) pour 150 euros, soit des apports d'un montant total de 15 000 euros. Ces deux sociétés ont fusionné le 2 août 2002 et sont devenues CRÉDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Au vu des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 13 décembre 2002 et de la décision de la Société de gestion du 7 février 2003, le capital social a été augmenté d'un montant de 150 676 200 euros par la création de 1 004 508 parts de 150 euros émises au titre de la fusion - absorption de vingt sociétés civiles immobilières.

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société. Les parts souscrites en numéraires doivent être libérées, éventuellement prime d'émission comprise, intégralement lors de la souscription.

La souscription est constatée par un bulletin conforme aux dispositions des articles L214-59 à L214-65 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 234 668 700 euros divisé en 1 564 458 parts de cent cinquante euros chacune.

ARTICLE 8 – PARTS DE FONDATEURS

Parmi les parts sociales détenues par les sociétés

- AMUNDI IMMOBILIER, société anonyme au capital de 15 666 374 € dont le siège social est sis 91-93 bd Pasteur – 75015 Paris
- SCI FIAT DÉFENSE, société civile au capital de 133 785,20 € dont le siège social est sis 164 rue de Rivoli – 75001 Paris

5 067 d'entre elles sont considérées, au sens de l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier, comme des parts de fondateurs. En conséquence, ces parts ne peuvent être cédées pendant un délai de trois ans suivant la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, sauf au profit de l'un des associés désigné comme fondateur.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL

Suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2008, le capital social pourra être porté, en une ou plusieurs fois, à CINQ CENTS MILLIONS D'EUROS, par la création de parts nouvelles souscrites en numéraire, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

À cet effet, les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de gestion pour :

- ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera,
- fixer la durée de la période de souscription,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé par celle-ci, ou arrêter à la fin de la période de souscription le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où celui-ci est significatif,
- constater chaque augmentation de capital en leur nom, effectuer toutes formalités nécessaires, en particulier, acquitter les frais d'enregistrement et procéder aux modifications corrélatives des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

En vertu du mandat qui lui est conféré par les associés, la Société de gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital. Elle fixe le montant éventuel de la prime d'émission et en décide soit l'investissement, soit l'affectation à un compte de disponibilité.

La Société de gestion peut également décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 760 000 euros.

ARTICLE 9 bis - PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION

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

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

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

ARTICLE 10 - DROITS DES ASSOCIÉS

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute demande ou signification de cession ou transfert. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte. Un nouveau certificat lui sera alors délivré.

ARTICLE 11 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sauf pour les parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices (cf définition à l'article 30 des statuts) qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

ARTICLE 12 - CESSION DE PARTS SOCIALES

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de gestion. Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente. Le terme ordre désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de SCPI adressé à la Société de gestion ou à un intermédiaire.

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 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.

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 procède régulièrement à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre conformément à l'article 422-31 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La périodicité de cette opération ne peut être inférieure à un jour ouvré, ni supérieure à trois mois.

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

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. Cette décision est portée à la connaissance des donneurs d'ordre ou intermédiaires par courrier individuel. La Société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion auprès du public de la décision motivée.

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Dans le second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la société dans la forme prévue par l'article 1 690 du Code Civil, ou acceptée par elle dans un acte authentique, le tout aux frais du cessionnaire.

Les parts sont librement cessibles entre associés, elles le sont également en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

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

L'agrément résulte soit d'une notification, par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La décision de la Société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la société.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par un acte sous seing privé. La constitution du gage est matérialisée par une déclaration signée par l'associé concerné. Le nantissement est inscrit sur un compte gagé ouvert au nom du titulaire des parts nanties.

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la Société de gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires.

Le consentement donné par la Société de gestion emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la

société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement, son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, en demander la licitation ou le partage ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 15 - 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. La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

Administration de la société

ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

ARTICLE 17 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion. AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15^e) – 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme Société de gestion statutaire pour la durée de la société.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une Société de gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 18 - 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 12,
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 13,
- 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 y 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 19 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou

forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la société.

La signature sociale appartient à la Société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

ARTICLE 20 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

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 syndics 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 :

- 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 6 % hors taxes (6,392 % 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 forfaitaire de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
- c) 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 L214-59 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.

ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Nomination :

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

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, ce dernier peut procéder à des nominations à titre provisoire si le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept. Le Conseil de Surveillance devra obligatoirement procéder à la nomination de membres supplémentaires en vue de compléter l'effectif à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée qui doit ratifier sa nomination.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

2) Organisation - Réunion et délibérations :

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion.

Les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes désignés dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, mandat à un de ses collègues pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en Justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la Société de gestion de la société.

3) Pouvoirs du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion. À cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

4) Responsabilité :

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5) Rémunération :

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés pour répondre aux convocations.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de ces frais et de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes ; ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

Si l'assemblée omet d'élire un Commissaire aux Comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'Assemblée Générale.

Les Commissaires aux Comptes sont chargés, notamment, de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance, à l'Assemblée Générale Ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres Assemblées Générales. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Assemblées Générales

ARTICLE 23 - 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 11, 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 R214-125 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 24 - 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 fixe leur rémunération.

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 17.

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 L214-72 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 L214-76 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 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée à faire offre au public,
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

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

ARTICLE 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

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

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

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

La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

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

ARTICLE 27 - 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 et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance. 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 formules de vote par correspondance ou par procuration
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L214-73 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. Toutefois, le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix dans la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance.

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.

Inventaire

Affectation et répartition des résultats

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice social courra du jour de la constitution de la société jusqu'au 31 décembre 2002.

ARTICLE 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, selon les dispositions du plan comptable.

Elle établit un rapport de gestion écrit. Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "charges à répartir sur plusieurs exercices".

Il est fait mention dans un état annexe au rapport de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

ARTICLE 30 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice tel que défini à l'article L 121-13 du Code du Commerce diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en "réserves" ou en "report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le solde du dividende ou, s'il n'y a pas eu de répartition d'acomptes, le dividende afférent à un exercice, est acquis aux associés propriétaires des parts à la date de clôture dudit exercice.

Les pertes éventuelles de la société sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Dissolution - Liquidation

ARTICLE 31 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions

et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droit et obligations de la société dissoute.

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

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

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

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

ARTICLE 32

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

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

Dispositions finales

ARTICLE 33 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation seront soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

Crédit Lyonnais, Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 euros - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon
Siège social : 18, rue de la République 69002 Lyon - Siège central : 20, avenue de Paris - 94811 Villejuif cedex.
Inscrit sous le numéro d'immatriculation d'intermédiaire en assurance ORIAS : 07 001 878.
Rivoli Avenir Patrimoine - Société Civile de Placement Immobilier au capital de 234 668 700 €
91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 440 388 411 RCS PARIS

