

**Allianz Pierre**  
SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2013

**IMMOVALOR**  
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	30
Annexe	35
Rapport du conseil de surveillance	41
Rapports du commissaire aux comptes	43
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	45
Statuts	47

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF n° 12-06 en date du 30 mars 2012.

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS

À capital variable - 328 470 570 RCS Paris

# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €  
Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
328 398 706 R.C.S. Paris  
Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président*

Allianz Vie  
représentée par Monsieur Olivier WIGNIOLLE

### *Membres*

Madame Catherine CIBOIT  
Monsieur Jean-Marie CLUCHIER  
Monsieur Patrick DARD  
Monsieur Bruno de GUILLEBON  
Monsieur Emmanuel HEBERT  
Monsieur Marc MESSIER  
Monsieur Stanislas de NOBLET  
Monsieur Alain PIQUEMAL  
Monsieur Alain POUCH  
Allianz Banque  
représentée par Madame Nadia GROFF  
Association APPSCPI  
représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE  
AXA ASSURANCES VIE  
représentée par Monsieur Eddy NGUYEN  
SCI AVIP SCPI SELECTION  
représentée par Monsieur Christian CUTAYA  
SCI EGOINE  
représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD  
SCI & F R.O.M.M.A.N  
représentée par Monsieur Marc RAISWING

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

- Cabinet FIDEAC  
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

### *Suppléant :*

- Société FICOMEX  
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

# Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance, conformément à l'article 18.3 des statuts. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2013 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

### I – Pour l'exercice 2013, l'immobilier de bureaux se caractérise par un marché à deux visages...

Avec une croissance de 0,2 %, l'économie française est demeurée en 2013 dans une situation précaire marquée par un taux moyen de chômage qui reste historiquement élevé à 10,5 % et une stagnation de la production intérieure brute. Cette situation ne permet pas aux entreprises de se projeter à moyen ou long terme et favorise plutôt la fermeture de nombreux bassins d'emplois. Par ailleurs, les pouvoirs publics sont confrontés à de véritables difficultés pour résoudre les déséquilibres structurels auxquels l'ensemble des pays de la zone euro doit faire face : poids de la fiscalité et du déficit budgétaire. Sur le plan du marché immobilier, l'année 2013 a aussi été caractérisée par une situation où la demande locative des entreprises a faibli tandis que le dynamisme des investisseurs est resté intact. Ainsi, au cours de l'exercice, le volume des investissements en immobilier d'entreprise s'est élevé à 15,8 milliards d'euros pour la France entière, Paris et la région parisienne représentaient un peu plus de 11 milliards d'euros. Une nette majorité des actifs a été achetée par des investisseurs français (60 % du total). Il est à noter que les SCPI et les OPCI occupent 25 % de l'ensemble. Ce contexte de forte appétence des investisseurs a été alimenté par une inflation modérée conjuguée à des taux d'intérêt bas. Ainsi, en dépit d'un rendement moyen de l'ordre de 4,25 % pour les meilleurs actifs parisiens (QCA) on peut constater que l'écart avec l'OAT 10 ans reste malgré tout supérieur à 2 %.

Tout au long de l'année 2013, force a été de constater une très forte concurrence des acquéreurs en particulier sur le segment des actifs de moins de 50 millions qui représentent environ 30 % des transactions réalisées en Ile de France. Néanmoins, votre société a pu réaliser en 2013 un volume d'investissements de près de 32 millions d'euros au taux moyen de 6,91 %. Par ailleurs, 40 millions d'investissements étaient en cours de due diligence à la fin de l'exercice pour signature dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. L'autre caractéristique du marché immobilier pour 2013 est le fort ralentissement du marché de la location de bureaux avec un repli de près de 25 % rendant très difficile la relocation des bureaux en l'état. Cette situation a pour conséquence que nombre de propriétaires se montrent plus conciliants lors des renégociations des baux afin de sécuriser l'occupation. On a pu constater au cours de l'année une augmentation des durées de franchise et une baisse des loyers de présentation.

En dépit de ce contexte peu favorable, que l'on devrait retrouver en 2014, votre société de gestion est restée concentrée sur l'activité de relocation du patrimoine de votre SCPI Allianz Pierre : l'année 2013 se solde par plus de 55 relocations pour une surface totale de 33.000 m<sup>2</sup> permettant de faire évoluer le taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 92,42 %.

Par ailleurs, nous avons poursuivi au cours de l'exercice une politique active de travaux de rénovation et de mise en sécurité de vos immeubles. Nous avons par exemple lancé une procédure de certification de l'immeuble loué à Bayer et situé à Lille en vue d'obtenir un label BREEAM.

### II - Les SCPI ont maintenu leur position en terme de collecte en 2013

La collecte nette a atteint 2,499 milliards d'euros soit un niveau sensiblement équivalent à celui de l'année précédente. Au 31 décembre 2013, la capitalisation de l'ensemble des SCPI représente environ 30 milliards d'euros. S'agissant d'Allianz Pierre : la collecte primaire de l'exercice a atteint plus de 135 millions.



4 rue Castellane – Paris 8<sup>ème</sup>

Le taux d'occupation financier annuel est resté élevé (90,22 %), le dividende de 15,03 € par part est conforme aux prévisions. Allianz Pierre a été mise à l'honneur dans la presse, notamment citée dans Capital comme l'une des « 4 meilleures SCPI parisiennes du moment », Mieux Vivre Votre Argent, qui a retenu Allianz Pierre comme l'une des « 6 SCPI bien gérées », le Revenu Placement qui a sélectionné Allianz Pierre comme l'une des « 15 plus importantes SCPI », 60 Millions de Consommateurs qui positionne Allianz Pierre parmi les 10 SCPI offrant « Les meilleures performances du marché sur 5 ans ».

### III - Perspectives 2014

La poursuite du développement de la collecte de votre SCPI ainsi que la politique d'arbitrage vont permettre de poursuivre une politique active d'investissement.

Notre préoccupation principale est, au cours de ce nouvel exercice, de rester concentrés sur l'occupation du patrimoine dans un contexte de marché locatif plus difficile qu'en 2013. D'autant que le projet de loi dit Loi Pinel actuellement en cours de discussion au Parlement a pour objet de renforcer substantiellement le bail commercial avec la mise en œuvre de mesures protectrices pour le locataire, notamment par l'encadrement des loyers et une nouvelle répartition des charges entre propriétaire et locataire.

### IV - La Directive AIFM

À la suite de la crise financière internationale de 2008 et de ses événements marquants comme l'affaire Madoff ou la disparition de la banque Lehman Brothers, les dirigeants du G20 ont pris conscience du risque avéré de crise systématique de la sphère économique et financière et ont souhaité renforcer la mission des autorités de contrôle des marchés.

C'est dans ce cadre qu'est née le 8 juin 2011 la Directive « Alternative Investment Funds Managers » dite AIFM dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des fonds non déjà couverts par la Directive UCIT IV visant les OPCVM coordonnés.

L'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de la dite Ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n° 2011/61/UE. Cette Ordonnance a été ratifiée par la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises (JO RF du 3 janvier 2014 en son article i). Par ailleurs, les nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) (livres III et IV) ont été homologuées du fait de la publication de l'arrêté ministériel du 11 décembre 2013 (JORF du 20 décembre). Ces textes sont donc en vigueur.

#### Les principaux changements émanant de la Directive AIFM qui visent à mieux protéger les épargnants :

1. Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP), ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires au-

près des investisseurs non professionnels. S'agissant d'Allianz Pierre : il n'y a pas de conséquences dans la mesure où Immovalor Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille. Cet agrément de SGP ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

2. Désignation d'un dépositaire qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds. La Directive AIFM exige qu'il :

- garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers,
- suive l'évolution de tous les flux de liquidité,
- s'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
- contrôle le calcul de la valeur des parts.

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et



22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16<sup>ème</sup>

techniques pour mener à bien ce type de mission. La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour Allianz Pierre. Afin d'en limiter l'impact, Immovalor Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaires d'OPCVM et d'OPCI. Nos estimations nous conduisent à des frais annuels inférieurs à 0,012 % de la capitalisation, soit une somme annuelle en régime de croisière inférieure à 100 K€ pour une capitalisation de 750 M€. À l'issue de cette consultation, nous avons décidé de retenir CACEIS, dépositaire du groupe Crédit Agricole. L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Allianz Pierre. L'Assemblée générale d'Allianz Pierre doit ratifier la nomination du dépositaire dans les statuts.

3. Obligation pour la société de gestion de réaliser des comptes rendus plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face. Ces missions de reporting seront réalisées par la société Immovalor Gestion et n'auront aucune conséquence financière pour la SCPI Allianz Pierre.

### **De nouvelles règles de fonctionnement des SCPI accompagnant la mise en oeuvre de la réforme AIFM :**

Conjointement avec la transposition en Droit français de la Directive AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui. En conséquence, le Code monétaire et financier (COMOFI) a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement Général de l'AMF, et nous vous communiquons, ci-après, les principaux changements dont certains issus du COMOFI nécessitent une mise à jour des statuts de votre SCPI.

Voici les principaux changements qui visent à simplifier et alléger certaines des contraintes qui pèsent sur les SCPI :

#### Objet social :

Élargissement des modalités de détention du patrimoine immobilier : immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, à réhabiliter ou rénover et terrains nus ; détention de parts de SCI ou de SCPI.

#### Dynamisation de la détention des actifs immobiliers :

La durée minimale de détention des actifs immobiliers est abaissée de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre les actifs sans délai dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

#### Rehaussement du plafond des travaux :

Le coût annuel TTC maximum des travaux d'agrandissement ou des travaux de reconstruction d'un immeuble est porté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

#### Experts :

Extension de 4 à 5 ans de la mission des experts immobiliers par ailleurs appelés « experts externes en évaluation ».

#### Conseil de Surveillance :

La durée du mandat des membres du Conseil est limitée à 3 ans.

#### Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes exigent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion.

Les statuts intégreront dorénavant l'affichage de toutes les rémunérations.

S'agissant d'Allianz Pierre, l'Assemblée Générale du 2 juin 2004 a voté une commission sur arbitrage qui se monte à 2 % HT maximum. Immovalor Gestion propose d'afficher cette règle dans les statuts. Immovalor Gestion n'entend pas actuellement facturer de commission portant sur les travaux.

#### Information des associés :

Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux Assemblées générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

#### Autres :

- Pour les SCPI à capital fixe : Allègement des contraintes lors des augmentations de capital avec la disparition de l'obligation d'investir 75 % de l'augmentation de capital précédente.
- Pour les SCPI à capital variable : Disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

#### Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires

- Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers suite à leurs modifications.

Ces nouvelles mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la Directive AIFM et, notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014. En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures. Vous trouverez, ci-après, les textes des statuts qu'il convient de modifier pour les adapter à la nouvelle réglementation.

## Le capital social

La société a été créée le 1<sup>er</sup> novembre 1983 pour une durée de 99 ans.

Le 5 mars 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Allianz Pierre a approuvé l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans ses statuts. Lors de la transformation de la SCPI, son capital social effectif s'élevait à 312.065.991 € divisé en 2.039.647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du

30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part. Ce prix de souscription a été maintenu au cours de l'exercice 2013.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2013, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2013 à 370.464.255 € divisé en 2.421.335 parts réparties entre 13.164 associés. Ce montant a été publié au BALO du 22 janvier 2014.

<b>Capital social maximum</b>	500 000 000 €	
<b>Capital effectif</b>	370 464 255 €	(331 924 473 € au 31/12/2012)
<b>Nombre de parts</b>	2 421 335	(2 169 441 au 31/12/2012)
<b>Valeur nominale de la part</b>	153 €	(inchangée)
<b>Nombre d'associés</b>	13 164	(12.438 au 31/12/2012)

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant nominal des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)
2009	312 065 991	-	2 039 647	11 251	-
2010	312 065 991	-	2 039 647	11 251	-
2011	312 065 991	-	2 039 647	11 251	-
2012	331 924 473	19 858 482	2 169 441	12 438	5 604 992 <sup>(2)</sup>
2013	370 464 255	38 574 409 <sup>(1)</sup>	2 421 335	13 164	13 506 688 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 135 149 760 €, et le montant total des retraits s'établit à 49 014 720 €

<sup>(2)</sup> Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

## Le marché des parts

Depuis le 19 avril 2012, les associés peuvent intervenir sur le marché des souscriptions / retraits ou sur le marché secondaire des parts qui continue d'exister.

### Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

Depuis le 19 avril 2012, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 320 € se décomposant en :

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 167 €

comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

L'entrée en jouissance intervient le 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

- Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 288 € la part déterminé comme suit :

Prix de souscription : 320 €

Diminué de la commission de souscription de 10 % HT soit : 32 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions.

Au cours de l'exercice 2013, la collecte a été de 135.149.760 € (frais

inclus) au prix de souscription de 320 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 49.014.720 € au prix de retrait de 288 € la part.

#### **Modalités des retraits**

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % ,soit, au 31/12/2013, 4.019 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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

Les demandes de retraits sont, dès réception, inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

#### **Jouissance des parts**

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du

trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

#### **Marché secondaire**

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner, avant comme après le passage au régime du capital variable. Au cours de l'exercice 2013, 50 parts ont été échangées entre les associés. Les transactions ont représenté un volume de 16.203,43 €.

#### **Marché de gré à gré**

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réalisées directement par les associés, sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 95,68 € TTC en 2013. A compter du 1er janvier 2014, ils s'élèvent à 96 € TTC.



# Le patrimoine immobilier

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2013.

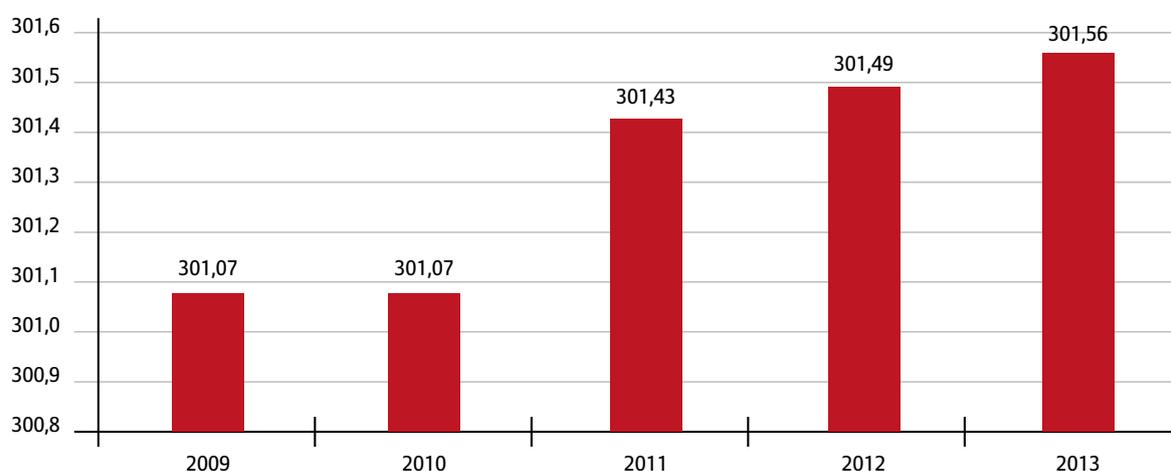
Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2010, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénales en

actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière.

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 644.990.509 € au 31 décembre 2013, soit une hausse de 0,51% à périmètre comparable et de + 2,99 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année. Les immeubles non encore achevés acquis en VEFA, qui représentent 1,50 % de l'ensemble, sont évalués pour leur prix de revient hors frais.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



## Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2013

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>PARIS</b>								
<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b>								
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux / habitations	1809	5 458 793	263 956	5 722 749		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	605	3 963 674	188 630	4 152 305		
<b>2<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	222	809 504		809 504		
<b>5<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623	1 606 723	144 064	1 750 787		
<b>6<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
82, boulevard Raspail ***	10/04/1989	Commerces	70	365 878		365 878		
<b>7<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	394	1 478 429		1 478 429		
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	127	731 755		731 755		

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013

(\*\*\*\*\*) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>8<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	596	1 486 835	431 017	1 917 852		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	306	1 834 419	106 127	1 940 546		
183, rue du Faubourg Saint Honoré	04/07/1984	Commerces	60	139 491	11 040	150 531		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	1991	1 982 445	543 051	2 525 495		
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1398	6 274 802	92 560	6 367 362		
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	533	633 909	42 528	676 436		
39, rue Marbeuf	06/01/1986	Bureaux	174	595 313	68 387	663 700		
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	480	2 037 045		2 037 045		
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	403	373 500	23 980	397 480		
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	566	667 314		667 314		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	371	307 484	103 497	410 981		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	132	296 729	37 500	334 230		
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	399	1 433 021	122 925	1 555 945		
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	205	419 235	52 565	471 800		
<b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
20 bis, rue Lafayette ***	01/01/1980	Bureaux	1335	2 038 723	89 010	2 127 732		
<b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
44, quai de Jemmapes	01/01/2011	Bureaux	793	3 300 000	292 413	3 592 413		
<b>11<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts-Activités	1566	739 378		739 378		
<b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
83-85, rue de Patay	01/01/2011	Bureaux	2117	12 000 000		12 000 000		
<b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	2024	1 384 344	83 963	1 468 307		
15-19, rue de Niepce	01/01/2011	Commerce	522	1 250 000		1 250 000		
<b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
1, place Cambonne	13/06/1990	Commerces	217	1 085 634		1 085 634		
101/103, avenue Félix Faure	01/12/1985	Bureaux	380	598 941		598 941		
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	220	810 163		810 163		
12/14, rue de l'Église	07/05/1985	Bureaux	273	644 783		644 783		
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	516	2 553 956	102 034	2 655 990		
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1359	1 232 550	27 265	1 259 815		
36/38, avenue Émile Zola	10/05/1990	Commerces	205	1 097 633		1 097 633		
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	468	644 859	83 498	728 357		
2-2 bis, Villa Thoréton	01/01/2011	Bureaux	1584	9 000 000		9 000 000		
<b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
11 bis, rue de Magdebourg ****	01/12/1992	Parking		357 457		357 457		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	190	1 086 870	5 440	1 092 310		
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	45	381 123		381 123		
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	123	62 504		62 504		
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	551	1 241 551	123 905	1 365 456		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	241	704 289	27 250	731 539		
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	210	180 652	22 867	203 519		
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1532	2 119 009	722 704	2 841 712		
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	400	1 966 592	70 950	2 037 542		

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013  
(\*\*\*\*\*) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	355	617 419		617 419		
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1451	7 433 446	297 691	7 731 137		
15, rue des Sablons	01/01/2011	Bureaux	545	4 100 000		4 100 000		
<b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b>								
1/3, rue Vernier	01/05/1976	Bureaux	3179	3 041 080	11 650	3 052 730		
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	469	1 494 000	90 000	1 584 000		
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	356	228 674		228 674		
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	245	278 547	2 836	281 383		
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	488	3 139 230	46 820	3 186 050		
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	378	1 625 113	79 755	1 704 868		
<b>TOTAL PARIS</b>			35 801	101 334 819	4 411 877	105 746 696	230 905 000	235 615 000
<b>RÉGION PARISIENNE</b>								
<b>78 - JOUY-EN-JOSAS</b>								
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	2193	4 807 573	440 680	5 248 253		
<b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>								
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts	4920	4 798 578	247 621	5 046 199		
<b>78 - SAINT GERMAIN EN LAYE</b>								
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	2084	3 807 707	38 475	3 846 182		
<b>78 - TRAPPES</b>								
Miniparc du Manet	10/07/1991	Bureaux	1393	1 629 975		1 629 975		
<b>78 - VÉLIZY</b>								
31, avenue de l'Europe***	30/05/1986	Bureaux	516	967 518	50 636	1 018 154		
Av. Morane Saulnier - Le Nungesser***	18/11/1987	Bureaux	1531	3 030 048	21 701	3 051 750		
<b>78 - VERSAILLES</b>								
45, rue Carnot	02/04/1990	Commerces	648	1 978 199	533 245	2 511 444		
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987	Habitations-Commerces	2001	1 698 226		1 698 226		
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	283	625 041		625 041		
45, rue Carnot	01/01/2011	Commerces	90	400 000		400 000		
<b>78 - VIROFLAY</b>								
80/88, avenue du Général Leclerc***	03/05/1990	Bureaux	674	1 408 731		1 408 731		
<b>91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE</b>								
2, rue de la Marnière - Val d'Yerres 2	01/01/2011	Commerces	752	999 999	7 880	1 007 879		
<b>91 - BIÈVRES</b>								
Route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1951	2 959 507	66 921	3 026 428		
<b>91 - MASSY</b>								
Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	2195	2 147 284	30 506	2 177 790		
<b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>								
25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	245	1 043 651	11 564	1 055 215		
35/37, rue Gallieni ***	27/09/1984	Bureaux	181	350 633		350 633		
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1073	3 000 197	266 129	3 266 326		
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	543	603 698		603 698		
130/136, rue de Silly ***	31/03/1989	Bureaux	1694	6 466 244	331 379	6 797 622		
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	3812	17 600 000	9 400	17 609 400		

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013  
(\*\*\*\*\* Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>								
64-66, rue Escudier	01/01/2011	Bureaux	1809	7 636 768	195 932	7 832 700		
49, rue de Billancourt	01/01/2011	Bureaux	1661	6 021 368	647 893	6 669 261		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011	Bureaux	1085	4 950 000		4 950 000		
<b>92 - CHATENAY-MALABRY</b>								
67/71, rue Jean Longuet	01/05/1977	Habitations-commerces	2507	783 643	469 776	1 253 419		
<b>92 - CLICHY</b>								
33, rue de Neuilly ***	06/04/1989	Bureaux	546	1 168 637	89 994	1 258 631		
33, rue de Neuilly ***	29/06/1990	Commerces	112	345 190		345 190		
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1155	1 779 571	253 494	2 033 065		
<b>92 - COURBEVOIE</b>								
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux - activités	2221	7 346 471	13 000	7 359 471		
2, av. Georges Clémenceau	01/01/2011	Bureaux	1972	6 500 001	942 593	7 442 593		
<b>92 - ISSY-LES-MOULINEAUX</b>								
141, avenue de Verdun ***	30/07/1987	Bureaux	562	970 454	12 337	982 791		
<b>92 - LEVALLOIS-PERRET</b>								
15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	505	968 190	43 556	1 011 746		
16, rue Anatole France	21/06/1988	Bureaux	872	3 659 434	102 656	3 762 089		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1349	3 508 636	380 598	3 889 234		
38, rue de Villiers	01/01/2011	Bureaux	1890	8 433 075	441 647	8 874 722		
70, rue Marius AUFAN **	19/03/2013	Bureaux	2213	9 650 000		9 650 000		
<b>92 - MALAKOFF</b>								
75, rue Guy Mocquet ***	13/11/1990	Bureaux	464	1 472 736	8 525	1 481 261		
<b>92 - MEUDON</b>								
4-8, av. du Maréchal Juin	01/01/2011	Bureaux	3730	7 700 000		7 700 000		
<b>92 - MONTROUGE</b>								
5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	1189	1 684 245	294 976	1 979 221		
<b>92 - NANTERRE</b>								
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1381	2 269 966	17 684	2 287 649		
<b>92 - NEUILLY SUR SEINE</b>								
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1239	6 520 000	521 614	7 041 614		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1769	7 372 000	309 813	7 681 813		
<b>92 - PUTEAUX</b>								
3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	1895	4 959 193		4 959 193		
<b>92 - SEVRES</b>								
6-8, av. de la Cristallerie	01/01/2011	Bureaux	3510	10 500 000	125 610	10 625 610		
<b>92 - SURESNES</b>								
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1369	4 542 981		4 542 981		
<b>93 - BAGNOLET</b>								
1, rue Jean Lolive	01/01/2011	Entrepôt - Activités	4591	2 199 099	900 900	3 099 999		
<b>93 - PANTIN</b>								
5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	3522	6 851 400		6 851 400		
<b>94 - CACHAN</b>								
8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1865	3 538 148	365 782	3 903 930		
<b>94 - FONTENAY-SOUS-BOIS</b>								
16, avenue des Olympiades ***	26/12/1990	Bureaux	1702	4 386 839	539 446	4 926 284		

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013  
 (\*\*\*\*\* Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>94 - LE KREMLIN-BICÊTRE</b>								
21, avenue Eugène Thomas ***	01/04/1990	Divers	3001	5 326 576		5 326 576		
<b>94 - ORLY</b>								
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	Entrepôts - Activités	10772	10 296 681	2 080 194	12 376 875		
<b>94 - VINCENNES</b>								
4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1084	1 085 795	64 648	1 150 443		
<b>94 - CRÉTEIL</b>								
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	30/12/2012	Bureaux	5728	15 184 000		15 184 000		
<b>95 - CERGY</b>								
Le Galien - 1, rue des Chauffours *	01/01/2011	Bureaux	7728					
<b>77 - TRILPORT</b>								
86, avenue de Verdun **	11/07/2013	Commerces	2617	3 150 000		3 150 000		
<b>TOTAL RÉGION PARISIENNE</b>			<b>108 394</b>	<b>1 233 083 904</b>	<b>10 878 803</b>	<b>233 962 707</b>	<b>264 621 340</b>	<b>265 733 509</b>
<b>PROVINCE</b>								
<b>AIX EN PROVENCE (13)</b>								
450, av. Galilée -Parc de la Duranne	01/01/2011	Bureaux	2141	5 900 000		5 900 000		
655, avenue Galilée	31/05/2012	Bureaux	7915	16 790 000		16 790 000		
<b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>								
Route de Montbéliard	01/01/2011	Commerces	793	1 150 000		1 150 000		
<b>ANTIBES (06)</b>								
Angle 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> avenue **	07/07/2011	Commerces	216	614 000		614 000		
<b>AVIGNON (84)</b>								
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	1179	2 230 000		2 230 000		
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	1200	2 200 000		2 200 000		
<b>EPINAL (88)</b>								
Allée des Érables *	01/06/1988	Bureaux	1685					
<b>LYON (69)</b>								
20, place Louis Pradel - Le Cesar	26/07/2006	Bureaux - Commerces	3626	7 897 198	64 735	7 961 932		
<b>DUNKERQUE (59)</b>								
36, av. Jean Monet	01/01/2011	Bureaux	1263	2 050 000		2 050 000		
<b>LA MADELEINE (59)</b>								
1, rue des promenades	01/01/2011	Bureaux	3199	4 250 000		4 250 000		
<b>LILLE (59)</b>								
1, place Mendès France	01/01/2011	Bureaux	2793	3 550 000	21 400	3 571 400		
<b>MARCQ EN BAROEUL (59)</b>								
Rue des Verts Prés ***	15/03/1990	Bureaux	990	883 442		883 442		
<b>WATTRELOS (59)</b>								
9003, rue Paul Cézanne *	01/01/2011	Commerces	1400					
<b>MULHOUSE (68)</b>								
Cours des Maréchaux ***	01/01/2011	Commerces	1462	6 325 000		6 325 000		
<b>NANTES (44)</b>								
11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	588	1 823 488		1 823 488		
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	357	800 000		800 000		
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	308	181 414	24 360	205 774		
<b>CALAIS (62)</b>								
Rue Descartes	01/01/2011	Bureaux	1553	2 850 000		2 850 000		
<b>CHARTRES (28)</b>								
16, rue des fileurs	01/01/2011	Bureaux	3482	2 500 000		2 500 000		

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013  
(\*\*\*\*\*) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2012	Valeur d'expertise 2013
<b>BORDEAUX-MERIGNAC</b>								
3, impasse Rudolph Diesel **	27/11/2012	Bureaux	2273	4 538 780		4 538 780		
<b>STRASBOURG (67)</b>								
3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerce	581	533 038		533 038		
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b>								
1A, rue René Laennec	01/01/2011	Entrepôt - Activités	5463	4 000 000		4 000 000		
<b>VALBONNE (06)</b>								
Sophia Antipolis 930, route des Dolines	01/02/1987	Bureaux	2038					
<b>LOOS LEZ LILLE (59)</b>								
220, avenue de la Recherche	04/11/2010	Bureaux	11741	27 484 600	89 800	27 574 400		
<b>TONNAY CHARENTE (17)</b>								
Lieu dit La Fraternité	01/01/2011	Commerce	7972	2 614 981	1 076 967	3 691 948		
Lieu dit La Fraternité 2	01/01/2011	Commerce	9070	680 000	-	680 000		
<b>PONT SAINTE MARIE (10)</b>								
35, rue Danton	01/01/2011	Entrepôt	35199	8 281 779	4 672 278	12 954 056		
35, rue Danton	01/01/2011	Bureaux		2 220 000	4 012	2 224 012		
10, rue Marc Verdier	01/01/2011	Commerce	1000	480 000		480 000		
<b>ST AMAND MONTROND (18)</b>								
Avenue du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerce	5487	4 550 000	31 515	4 581 515		
<b>ST JACQUES DE LA LANDE (35)</b>								
5, rue des Patis des Couasnes *	01/01/2011	Bureaux - Entrepôts	2563					
<b>MONTPELLIER (34)</b>								
91, avenue du Pont Juvenal	01/01/2011	Commerce	98	169 713		169 713		
<b>LA FLÈCHE (72)</b>								
Avenue Rhin et Danube **	11/07/2013	Commerce	4728	4 430 000		4 430 000		
<b>ÉPERLECQUES (62)</b>								
Rue Bleue Maison **	11/07/2013	Commerce	3399	3 150 000		3 150 000		
<b>TOTAL PROVINCE</b>			118 692	125 127 433	5 985 066	131 112 499	130 745 717	133 932 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL ACQUISITIONS</b>			262 887	449 546 156	21 275 745	470 821 901	626 272 057	635 280 509
Center Parc - Les 3 Moutiers (86) *****	16/09/2013	Résidence de loisirs		9 710 000		9 710 000		
<b>TOTAL ACQUISITIONS EN COURS</b>				9 710 000		9 710 000		9 710 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			262 887	459 256 156	21 275 745	480 531 901	626 272 057	644 990 509

(\*) Immeubles cédés en 2013 - (\*\*) Immeubles acquis en 2013 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision - (\*\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2013  
(\*\*\*\*\* Immeuble acquis en VEFA non encore livré

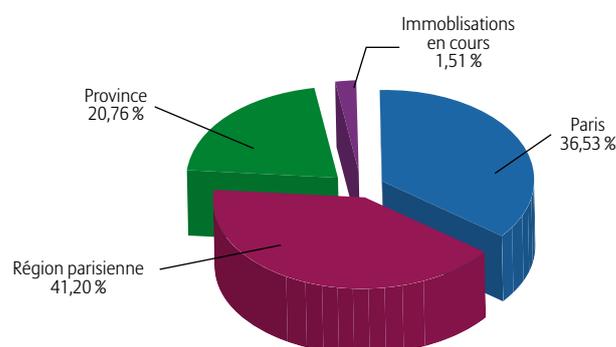
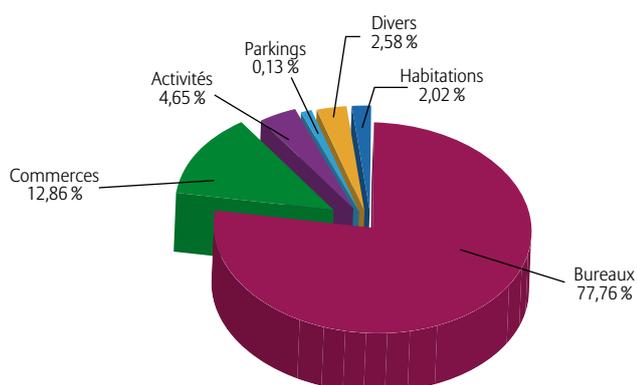
## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2013 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 644 990 509 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	0,92 %	30,34 %	5,00 %		0,13 %	0,14 %	36,53 %
Région Parisienne	1,10 %	33,91 %	2,87 %	2,40 %		0,92 %	41,20 %
Province		13,51 %	4,99 %	2,25 %		0,02 %	20,76 %
Immobilisations en cours						1,51 %	1,51 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2,02 %</b>	<b>77,76 %</b>	<b>12,86 %</b>	<b>4,65 %</b>	<b>0,13 %</b>	<b>2,58 %</b>	<b>100,00 %</b>

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	5 930 000	195 700 032	32 225 016		870 000	889 952	235 615 000
Région Parisienne	7 116 000	218 713 815	18 501 134	15 480 000		5 922 560	265 733 509
Province		87 127 000	32 170 065	14 525 000		109 935	133 932 000
Immobilisations en cours						9 710 000	9 710 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 046 000</b>	<b>501 540 847</b>	<b>82 896 215</b>	<b>30 005 000</b>	<b>870 000</b>	<b>16 632 447</b>	<b>644 990 509</b>

Répartition des immeubles par activité :

Répartition des immeubles par zone géographique :



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2013

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2013	Valeurs estimées 2013	Valeurs comptables 2012	Valeurs estimées 2012
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	4 333 876	13 046 000	4 160 454	13 699 000
Bureaux	371 366 672	493 740 847	354 409 634	478 056 840
Commerces	56 710 736	82 896 215	40 419 705	65 993 500
Entrepôts-Activités	30 402 906	30 005 000	38 382 907	31 152 000
Parkings	357 457	870 000	1 981 837	1 860 000
Divers	6 181 948	6 922 447	5 591 672	5 925 000
Immobilisations en cours	9 710 000	9 710 000	21 365 497	21 105 717
<b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>				
Bureaux	1 468 307	7 800 000	1 491 820	8 480 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>480 531 901</b>	<b>644 990 509</b>	<b>467 803 526</b>	<b>626 272 057</b>

Les immobilisations en cours correspondent pour 2013 aux 32 cottages du Center Parc des 3 Moutiers (86) acquis en VEFA, non encore livrés.

Le patrimoine a fait l'objet des cessions et acquisitions suivantes :

**Cessions :**

IMMEUBLES	Valeur vénale au 31/12/2012	Prix de cession	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance
<b>VENDUS</b>				
Saint-Jacques de la Lande	1 900 000 €	2 200 000 €	30 mai 2013	28 mars 2013
Valbonne Sophia Antipolis	2 625 000 €	2 600 000 €	11 avril 2013	12 octobre 2012
Épinal	665 000 €	630 000 €	4 septembre 2013	28 mars 2013
Cergy-Pontoise	9 200 000 €	10 000 000 €	25 mars 2013	12 octobre 2012
Wattrelos	400 000 €	500 000 €	20 décembre 2013	12 octobre 2010
40 emplacements de parkings (sur 47) situés rue Magdebourg - Paris 16 <sup>e</sup>	1 288 000 €	1 950 000 €	diverses cessions courant 2013	12 octobre 2012
<b>SOUS PROMESSE DE VENTE</b>				
Avenue Félix Faure - Paris 15 <sup>e</sup>	1 500 000 €	1 350 000 €	en cours	19 mars 2014
2 emplacements de parkings situés rue Magdebourg - Paris 16 <sup>e</sup>	64 400 €	75 000 €	en cours	12 octobre 2012

**Acquisitions :**

Pour investir les capitaux disponibles par suite des arbitrages réalisés et de l'augmentation de capital, votre société a procédé aux acquisitions suivantes :

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus en €
<b>LA FLÈCHE (72)</b>				
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013	Commerces	4728	4 430 000 €
<b>ÉPERLECQUES (62)</b>				
Rue Blueue Maison	11/07/2013	Commerces	3399	3 150 000 €
<b>MEAUX (77)</b>				
86, avenue de Verdun	11/07/2013	Commerces	2617	3 150 000 €
<b>LEVALLOIS-PERRET (92)</b>				
70, rue Marius AUFAN	19/03/2013	Immeuble à usage d'enseignement et 28 parkings	2213	9 650 000 €
<b>LES 3 MOUTIERS - MORTON (86)</b>				
Center Parc des 3 Moutiers	16/09/2013	Résidence de loisirs	2529	9 710 000 €
				30 090 000 €

Commentaires :

• **LA FLÈCHE (72) :**

Ouvert en 2006, ce supermarché de conception récente, est situé dans la zone industrielle des Mollans à LA FLECHE (entre LE MANS et ANGERS) et ses facilités d'accès lui confèrent un emplacement de premier choix. Le bâtiment développe 4.730 m<sup>2</sup> implantés sur un foncier de 30.000 m<sup>2</sup> qui accueille 160 places de stationnement et 4 pompes à essence. Il existe un foncier résiduel qui représente un potentiel de création de valeur. L'immeuble est loué à CARREFOUR SUPERMARCHÉ FRANCE avec un bail de 12 ans ferme. La rentabilité immédiate ressort à 8%.

• **ÉPERLECQUES (62) :**

C'est un ensemble en pleine propriété de 3 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de

20.000 m<sup>2</sup> assorti de 200 places de stationnement, 1 espace de lavage et une station essence de 2 pompes. Il comprend en plus une galerie marchande comprenant 5 commerces. L'ensemble est loué à CARREFOUR SUPERMARCHÉ FRANCE avec un bail de 12 ans ferme et 4 locaux situés dans la galerie. Il est situé sur un axe passant avec une forte visibilité. La rentabilité immédiate est de 8%.

• **MEAUX (77) :**

C'est un ensemble en pleine propriété de 2.600 m<sup>2</sup> sur un terrain de 15.000 m<sup>2</sup> assorti de 175 places de stationnement et une station essence de 4 pompes. Il est situé sur un axe passant avec une forte visibilité. Il existe un foncier résiduel qui représente un potentiel de création de valeur. L'ensemble est loué à CARREFOUR SUPERMARCHÉ FRANCE avec un bail de 12 ans ferme. La rentabilité immédiate ressort à 8%.

- **LEVALLOIS-PERRET (92) :**

C'est un immeuble indépendant d'une superficie de 2.213 m<sup>2</sup> avec des parkings en sous-sol. Il est détenu en pleine propriété et est loué à un établissement d'enseignement dans le cadre d'un bail de longue durée jusqu'en mai 2018. Il est situé à moins de 300 m de la station de métro ligne 3 « Anatole France » dans le quartier de Levallois le plus recherché. La rentabilité immédiate ressort à 6,50 %.

- **LES 3 MOUTIERS - MORTON (86) :**

L'investissement porte sur 32 cottages au sein du 5<sup>e</sup> et futur Center Parc

développé par Pierre & Vacances dans la Vienne. Les cottages sont majoritairement orientés dans la gamme de confort supérieure et situés proche des services communs. C'est une opportunité de diversification dans un concept qui a fait ses preuves depuis de nombreuses années auprès d'un acteur majeur du tourisme français. La présence des collectivités locales dans la détention des équipements communs est un élément de sécurisation du projet. La rentabilité brute prévisionnelle est de 6,50 % réduite à 5 % jusqu'à la livraison prévue en mai 2015. La durée du bail avec Pierre & Vacances est assurée pour un minimum de 15 ans.

## Gestion des immeubles

La masse des loyers facturés en 2013 s'est élevée à 44,152 M€, à comparer à 41,996 M€ en 2012.

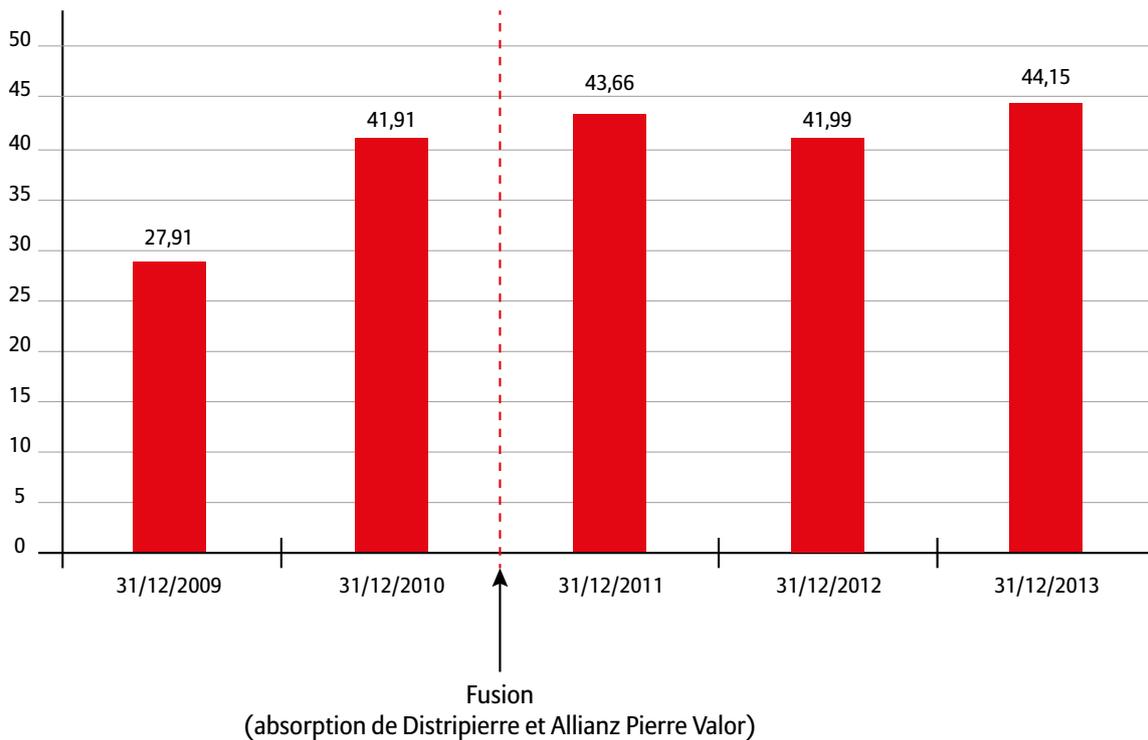
Cette hausse du niveau des revenus locatifs (+ 2,156 M€, soit + 5,13%) s'explique principalement par les facteurs suivants :

- les arbitrages réalisés en 2013 : l'impact des acquisitions et des cessions sur la facturation des loyers s'établit à + 2,075 M€ ;

- la variation des indices applicables aux baux qui a eu un effet positif à hauteur d'environ 0,984 M€ ;
- la baisse du taux d'occupation financier qui a diminué les loyers d'environ 0,802 M€.

À périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers ont enregistré une hausse de + 0.19% (+81 K€) entre 2012 et 2013.

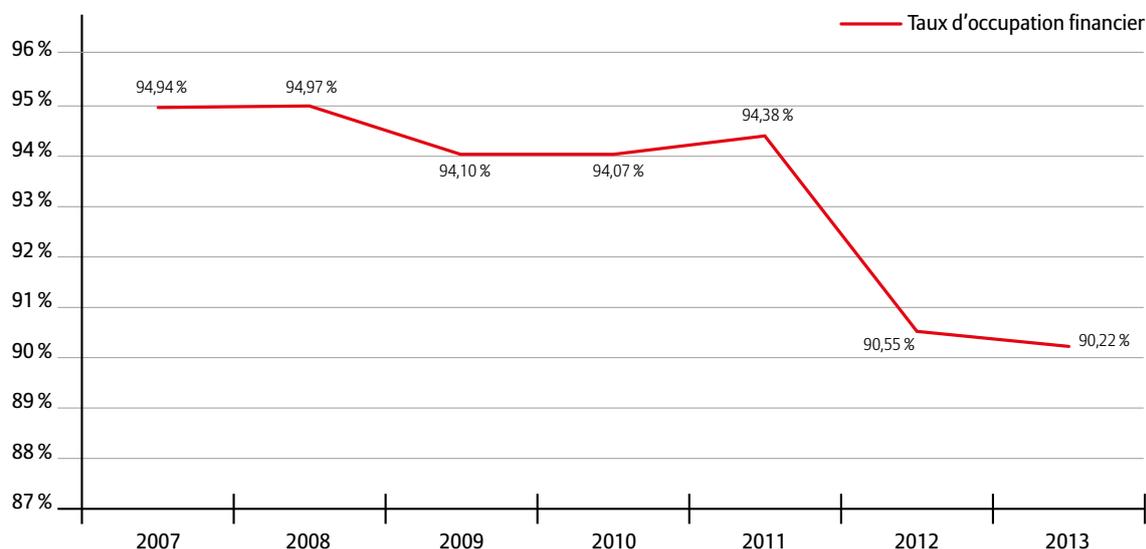
Évolution des loyers facturés (en M€)



L'activité de location, renouvellement des baux, et suivi de gestion a été particulièrement intense. Le taux de facturation ou taux d'occupation financier (T.O.F.) moyen a légèrement baissé, passant de 90,55 % en 2012 à 90,22 % en 2013 ; le taux du 4<sup>e</sup> trimestre se relève à 92,42%.

## Évolution du taux d'occupation sur 6 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)\*  
2007-2013



\* TOF = Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.

(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les taux d'occupation financiers 2007 et 2008 excluent Allianz Pierre Valor puisque la SCPI était en phase de constitution. À partir de 2009, les taux indiqués sont les taux pondérés des SCPI Allianz Pierre-Distriperre-Allianz Pierre Valor fusionnées en 2011.

## Relocations

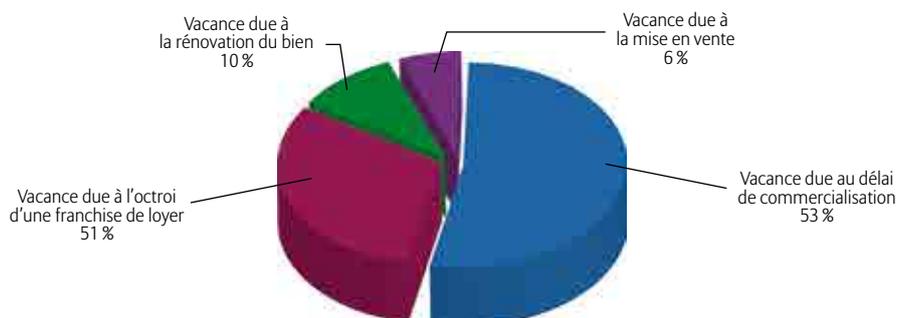
L'activité de relocation est restée significative et a concerné les sites suivants :

Adresse	Ville	Désignation	Surface en m <sup>2</sup>
<b>75 - PARIS</b>			
25, rue du Louvre	75002	Bureaux	120
25, rue du Louvre	75002	Commerces	249
40, rue des Mathurins	75002	Commerces	31
19/21, rue Valette	75004	Bureaux	623
92, rue du Bac	75006	Commerces	127
25, rue de Liège	75008	Bureaux	1166
39, rue Marbeuf	75008	Bureaux	174
40, rue des Mathurins	75008	Bureaux	60
20, avenue Franklin Roosevelt	75008	Bureaux	246
20, avenue Franklin Roosevelt	75008	Bureaux	182
40, rue des Mathurins	75008	Bureaux	109
44, quai de Jemmapes	75010	Bureaux / Activités	793
45, rue de Lourmel	75015	Bureaux	470
25, avenue Marceau	75016	Bureaux	1645
2-4, rue Louis David	75016	Bureaux	539
140-146, avenue Victor Hugo	75016	Commerces	40
22, rue Auguste Vacquerie	75016	Bureaux	240

Adresse	Ville	Désignation	Surface en m <sup>2</sup>
<b>78 - YVELINES</b>			
5 bis, rue du Petit Robinson	JOUY-EN-JOSAS	Bureaux	130
5/5 bis, rue du Petit Robinson	JOUY-EN-JOSAS	Bureaux	211
13, avenue Morane Saulnier*	VÉLIZY	Bureaux	226
13, avenue Morane Saulnier*	VÉLIZY	Bureaux	564
<b>91 - ESSONNE</b>			
4, route de Gizy	BIÈVRES	Activités	227
La Marinière	BOUSSY-SAINT-ANTOINE	Commerces	371
ZAC du Moulin	MASSY	Commerces	396
<b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>			
110, boulevard Jean Jaurès	BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	182
66, rue Escudier	BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	88
49, rue de Billancourt	BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	275
67, rue Jean Longuet	CHÂTENAY-MALABRY	Commerces	211
31/33, rue de Neuilly*	CLICHY	Bureaux	107
31/33, rue de Neuilly*	CLICHY	Bureaux	102
52/54, rue du Capitaine Guynemer	COURBEVOIE	Bureaux / Activités	382 (B) / 58 (A)
126, avenue Georges Clémenceau	COURBEVOIE	Bureaux / Activités	1380
38, rue de Villiers	LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	312
75, rue Guy Mocquet*	MALAKOFF	Bureaux	237,5
9 bis, rue Delerue	MONTRouGE	Bureaux	191
9 bis, rue Delerue	MONTRouGE	Bureaux	619
9 bis, rue Delerue	MONTRouGE	Bureaux	143
195, avenue Charles de Gaulle	NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	1769
3, rue Bellini	PUTEAUX	Bureaux	971
6/8, avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Bureaux	1271
6/8, avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Bureaux	1273
38, boulevard Henri Sellier	SURESNES	Bureaux	223
<b>94 - VAL-DE-MARNE</b>			
8, rue Delage	CACHAN	Bureaux	974
8, rue Delage	CACHAN	Bureaux	154
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	CRÉTEIL	Bureaux	854
2-10, rue des Oliviers	ORLY	Entrepôts / Bureaux	5216 (B) / 1320 (E)
2-10, rue des Oliviers	ORLY	Entrepôts / Bureaux	1206 (E) / 370 (B)
2-10, rue des Oliviers	ORLY	Entrepôts / Bureaux	1207 (E) / 370 (B)
<b>RÉGIONS</b>			
Route de Montbelliard	ANDELNANS	Commerces	793
20, place Louis Pradel	LYON	Bureaux	240
20, place Louis Pradel	LYON	Bureaux	165
9, route de Bourges	SAINT-AMAND MONTROND	Commerces	96
ZAC de la Fraternité	TONNAY-CHARENTE	Activités	361
ZAC de la Fraternité	TONNAY-CHARENTE	Local commercial	402
ZAC de la Fraternité	TONNAY-CHARENTE	Activités	434
ZAC de la Fraternité	TONNAY-CHARENTE	Commerces	240
56 relocations pour une superficie totale de			33 135,50 m <sup>2</sup>
Total des loyers			7 400 000,00 €

\*Quote-part indivise

La répartition de la vacance financière est la suivante :



## Vacances d'immeubles :

Les locaux suivants étaient vacants au 31/12/2013 :

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Commentaire
<b>En cours de vente au 31/12</b>		
<b>Paris</b>		
103, avenue Félix Faure - Paris 15 <sup>ème</sup>	382	En cours de vente
11 bis, rue Magdebourg - Paris 16 <sup>ème</sup> (Parkings)	5 U	En cours de vente
<b>Banlieue parisienne</b>		
31, avenue de l'Europe - 78140 Vélizy	188	Immeuble en indivision
<b>Total des surfaces en cours de vente au 31/12</b>	<b>570</b>	
<b>En cours de travaux de rénovation au 31/12</b>		
<b>Paris</b>		
183, rue du Faubourd Saint Honoré - Paris 8 <sup>ème</sup>	56	Commerce en cours de rénovation
22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16 <sup>ème</sup>	241	En cours de signature
153, rue de Rome - Paris 17 <sup>ème</sup>	378	À rénover
<b>Banlieue parisienne</b>		
38, rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret	290	En cours de signature
38, rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret	140	En cours de rénovation
Le Moulin de Massy - 91300 Massy	393	En cours de signature
<b>Province</b>		
La Fraternité - Tonnay Charente	1862	En cours de rénovation
<b>Total des surfaces en cours de rénovation au 31/12</b>	<b>3360</b>	
<b>En cours de commercialisation au 31/12</b>		
<b>Paris</b>		
53, avenue Victor Hugo - Paris 16 <sup>ème</sup>	350	Locaux commercialisés en l'état - En cours de signature
32, rue d'Armaillé - Paris 17 <sup>ème</sup>	468	Locaux commercialisés en l'état - En cours de signature
<b>Banlieue parisienne</b>		
78 - Yvelines		
5/5 bis, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas	1049	En l'état
20 quater rue Schnapper - Saint-Germain	436	En l'état
20 quater rue Schnapper - Saint-Germain	395	Rénové
Miniparc du Manet - Trappes	672	En l'état
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy	633	Immeuble en indivision en l'état - rénové
45, rue Carnot - Versailles	187	Commerces
80, avenue du Général Leclerc - Viroflay	259	Immeuble en indivision en l'état - rénové

Adresse	Surface en m²	Commentaire
91 - Essonne		
Route de Gizy - Bièvres	1320	En l'état
92 - Hauts-de-Seine		
130, rue de Silly - Boulogne-Billancourt	222	Immeuble en indivision - rénovation achevée - en cours de signature
49, rue de Billancourt - Boulogne-Billancourt	173	En l'état
66, rue Escudier - Boulogne-Billancourt	224	En l'état
35, rue Gallieni - Boulogne-Billancourt	181	Immeuble en indivision
49, rue de Billancourt - Boulogne-Billancourt	269	En l'état - en cours de signature
31-33, rue de Neuilly - Clichy	93	Immeuble en indivision - rénovation achevée - en cours de signature
52/54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie	747	Rénovation achevée
16, rue Anatole France - Levallois-Perret	821	En l'état
38, rue de Villiers - Levallois-Perret	140	En l'état
75, rue Guy Mocquet - Malakoff	85	En l'état
6, rue de la Cristallerie - Sèvres	951	En l'état
38, boulevard Henri Sellier - Suresnes	260	Rénovation achevée
<b>Province</b>		
Place Mendès France - Lille	353	En l'état
1, rue des promenades - La Madeleine	601	En l'état
Cour des Maréchaux - Mulhouse	426	À rafraîchir
<b>Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12</b>	<b>11 314</b>	

<b>Total locaux vacants au 31/12/2013</b>	15 244
<b>Loyer potentiel au 31/12/2013</b>	2 600 000,00 €

<b>Principaux congés prévisionnels 2014</b>		
1, rue Vernier - Paris 17 <sup>ème</sup>	3179	Arbitrage en cours
4, avenue du Maréchal Juin - Meudon (92)	3729	En l'état
	6908	
<b>Loyer potentiel</b>	<b>1 702 142,00 €</b>	

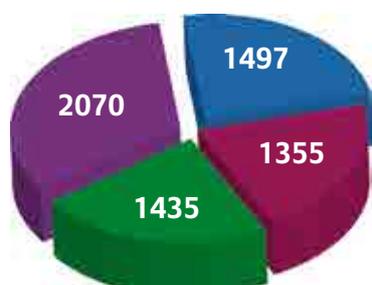
## Travaux de grosses réparations et d'amélioration

Votre société a consacré 2,89 M€ aux travaux de grosses réparations et investi 2,73 M€ en dépenses d'amélioration du patrimoine, soit des dépenses totales de travaux de 5,6 M€.

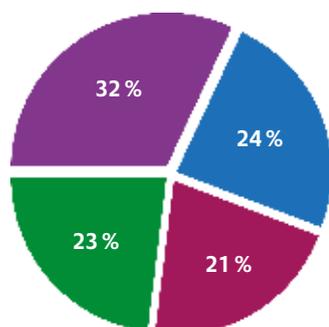
Les grosses réparations ont principalement porté sur :

Désignation	CP	Ville	Surface en m <sup>2</sup>	Travaux en cours	Coût en K€
8, rue François Delage	94230	Cachan	1599	Remise en l'état des locaux Pôle Emploi (chauffage, climatisation, électricité, peinture, moquette et accessibilité handicapés)	719
195, avenue du Général de Gaulle	92200	Neuilly s/ Seine	1590	Remplacement des équipements de chauffage, ventilation - climatisation	690
2/10, rue des oliviers - Le Mercure Orly Senia	94450	Orly	20000	Remise en état des moyens de secours Peinture de 6 cellules de stockage (7600 m <sup>2</sup> )	680
2, boulevard Georges Clémenceau	92400	Courbevoie	1972	Rénovation couverture et remplacement de l'isolation des façades	620
1, rue des Chauffours - Le Galien	95000	Cergy-Pontoise	7340	Remplacement de 3 ascenseurs	330
11, rue Scribe	44000	Nantes	1998	Travaux de sécurisation en cours suite à un incendie (curage et étaielement)	300
22, rue Auguste Vacquerie	75016	Paris	241	Travaux de rénovation de l'hôtel particulier (peinture, moquette, électricité, espaces extérieurs, menuiserie et remplacement de la chaudière)	180
2/10, rue des oliviers - Le Mercure Orly Senia	94450	Orly	20000	Mise en conformité électrique des parties privatives de 6 cellules représentant 7600 m <sup>2</sup>	180
6-8, avenue de la Cristallerie	92310	Sèvres	3495	Remise en état plateau de bureaux (peinture, moquette, cloisonnement, électricité 5 <sup>e</sup> et 6 <sup>e</sup> étages)	140
6-8, avenue de la Cristallerie	92310	Sèvres	3495	Remise en état plateau de bureaux (peinture, moquette, cloisonnement, électricité 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> étages)	120
45, rue de Lourmel	75015	Paris	466	Travaux de rénovation (démolition, curage, désamiantage, ...)	120
25, rue de Liège	75008	Paris	1398	Remplacement du contrôle d'accès et mise en place d'une vidéo surveillance	93
25, rue du Louvre	75001	Paris	1809	Sécurisation et réhabilitation du mur pignon (angle 47, rue Étienne Marcel)	90
195, avenue du Général de Gaulle	92200	Neuilly s/ Seine	1590	Rénovation de l'ensemble des sanitaires du bâtiment	90
20, avenue Franklin Roosevelt	75008	Paris	1964	Remplacement de l'ascenseur sur mesure	80
2/10, rue des oliviers - Le Mercure Orly Senia	94450	Orly	20000	Travaux électriques : remplacement du tableau général basse tension des parties communes	80
655, avenue Galilée - Parc de la Duranne	13100	Aix-en-Provence	7900	Mise en place de faux plafonds suite à la demande du locataire (R-2)	74
6-8, avenue de la cristallerie	92310	Sèvres	3495	Création du contrôle d'accès (bâtiment, ascenseurs, parking) et suppression des détecteurs de fumée ioniques	65

## Répartitions des engagements



en K€



en %



### NANTES : Projet de reconstruction du Passage de la Châtelaine après sinistre

Les expertises du sinistre qui a ravagé en 2012 la galerie commerciale du passage de la Châtelaine se sont achevées en 2013. L'assurance souscrite couvre correctement les coûts de reconstruction et les pertes d'exploitation. Le versement de l'indemnité est intervenu en fin d'année 2013.

Un double projet a été établi avec le concours du cabinet d'architectes GMAA. Il prévoit d'une part la reconstruction complète de la galerie, aux standards actuels du commerce de centre ville, d'autre part la construction d'un immeuble d'une trentaine de logements, rendue possible par l'existence d'un volume libre au dessus de la galerie, en cœur d'îlot. C'est le promoteur Nacarat qui acquerra la charge foncière et réalisera les logements.

L'autorisation de création de surfaces commerciales a été obtenue ; la demande de permis de construire, déposée en novembre 2013, est en cours d'instruction.

Les pertes de loyers de 2013 sont neutralisées dans les comptes de l'exercice par la couverture indemnitaire.

L'indemnité perçue pour la reconstruction dépasse le prix de revient historique des immobilisations détruites. Du fait des destructions, le prix de revient des constructions avant travaux est ramené de 2,44 M€ à 0,72 M€ soit une perte de 1,72 M€ ; mais l'indemnité perçue compense cette perte et génère une plus-value de 3,7 M€ enregistrée dans les comptes, qui permettra de financer la reconstruction.

Le programme de reconstruction (aléas, éviction de locataires, honoraires, travaux..) devrait atteindre 8 M€ environ, dont 1,05 M€, dépensés en 2013, sont déjà inscrits en immobilisations. L'objectif est de réouvrir la galerie au premier trimestre 2016 au plus tard.

## Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 11,9 M€, en hausse de 1,58 M€. Elles se décomposent en 4,48 M€ de charges et impôts refacturés aux locataires (+ 0,41 M€), 3,87 M€ de grosses réparations (+ 0,33 M€) et 3,55 M€ de charges et impôts non refacturables (+ 0,63 M€ si l'on excepte la TVA). L'augmentation des charges non récupérables s'explique principalement par les impôts fonciers (+ 0,14 M€) et la CVAE (+ 0,25 M€), cette dernière devant continuer sa progression au cours des prochains exercices jusqu'à dépasser 0,9 M€/an en 2019

## Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société, déduction faite des commissions de souscription qui n'affectent pas le compte de résultat (cf. ci-dessous), s'élèvent à 8,65 M€, en hausse de 0,87 M€. Outre la rémunération de la gérance (4,38 M€), ses principales composantes sont les provisions pour travaux et pour contentieux.

## Provisions

### 1. Travaux

Comme chaque année, le plan prévisionnel de travaux à 5 ans a été

préparé par la Direction Technique d'Immovalor Gestion, immeuble par immeuble ; il se présente en synthèse ainsi :

	2014	2015	2016	2017	2018
Dépenses de grosses réparations	5 071 105 €	6 027 140 €	4 435 215 €	2 117 025 €	1 102 075 €
Travaux à enregistrer en immobilisation	3 274 045 €	3 858 310 €	2 459 235 €	808 725 €	915 175 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 345 150 €</b>	<b>9 885 450 €</b>	<b>6 894 450 €</b>	<b>2 925 750 €</b>	<b>2 017 205 €</b>

La détermination de la provision pour grosses réparations est réalisée en fin de chaque année et validée par la Société de Gestion. La provision correspond au plus élevé des deux montants : soit la moyenne des travaux de grosses réparations à réaliser sur les 5 prochains exercices, soit le montant des besoins de travaux de l'année 2013.

La moyenne des travaux à réaliser sur les cinq prochains exercices

(2014-2018) ressort à 3,75 M€, montant inférieur aux dépenses de 5,071 M€ prévues en 2014. La provision pour grosses réparations s'élève donc à 5.071.105 € au 31/12/2013 contre 6.056.595 € au 31/12/2012 (diminution nette de la provision de 986 K€). À cet effet, une dotation de cette provision est constituée pour un montant de 2.886.378 € après une reprise de 3.871.868 € correspondant aux dépenses effectivement réalisées.

### 2. Créances douteuses

Votre société maintient une politique très prudente puisque toutes les créances impayées dépassant le montant des dépôts de garantie sont provisionnées à 100 %, sauf rares exceptions. L'exercice 2013 se traduit par un coût net de 378.870,72 €, soit 0,85 % des loyers facturés, résultant de :

#### Charges :

- dotations nouvelles pour 441.899,52 €,

- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 115.644,50 €,

#### Produits :

- reprises de provisions de 178.673,30 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes.

La nouvelle provision s'établit à 689.098,09 € (425.871,87 € au 31 décembre 2012), soit une hausse de 61,80 %.

## Procédures et contentieux

Il n'existe aucune procédure en cours à l'exception de celles relevant de la gestion courante des locataires (impayés, réajustement de loyers...) ou des réclamations des locataires évincés après le sinistre du Passage de la Châtelaine à NANTES, couvertes par le contrat d'assurances.

## Autres revenus et charges

Les produits financiers baissent de 401.360 € à 176.846 € principalement en raison d'une forte baisse des taux de rémunération du marché en 2013.

Les autres charges s'élèvent à 13 745 010 €, en augmentation de 7.295.658 €. Cette augmentation provient pour l'essentiel des commissions de souscription prélevées sur la collecte d'Allianz Pierre pour un montant de 13.506.688 €, ainsi que des pertes irrécouvrables sur créances douteuses (115.644,50 €).

Les charges sur commissions de souscription sont compensées par les produits exceptionnels qui passent de 6.017.495 à 15.473.502 € (+ 157%), ces produits correspondant pour l'essentiel au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription et pour le reste aux frais d'acquisition des immeubles et divers frais de publicité légale.

## Résultat net

Avec une hausse sensible des loyers (+ 5,1%), le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 32,59 millions d'euros et enregistre une augmentation de 2,5%. Cet écart s'explique principalement par les évolutions suivantes :

- Augmentation des charges non récupérables sur les locataires en raison de la hausse de vacance financière
- Hausse de la CVAE

- Augmentation des honoraires de commercialisation des locaux vacants dans le cadre d'une politique active de relocation et augmentation du nombre d'audits techniques réalisés
- Accroissement des charges liées aux impayés.

Le résultat par part s'établit à 14,99 €.

## Taux de rendement interne (TRI)

	Dividendes / valeur de marché 2013 (sur base du prix acquéreur) (DVM)	Évolution des prix du 31/12/2012 au 31/12/2013 (prix acquéreur)	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Allianz Pierre	4,70 %	-	8,06 %	11,58 %	15,56 %	4,33 %
Moyenne des autres SCPI classées en bureaux <sup>(1)</sup>	5,11 %	0,48%	6,36 %	9,02 %	10,99 %	5,01 %

<sup>(1)</sup>Source : IEIF

Prix acquéreur : Prix acquitté par le souscripteur, en ce comprise la commission de souscription

Pour les SCPI classées en catégorie bureaux, l'IEIF classe Allianz Pierre au 6<sup>ème</sup> rang au TRI sur 10 ans et au 1er rang au TRI sur 15 ans.

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « montant global ».

	Montant global au 31/12/2013	Montant par part au 31/12/2013	Rappel : montant par part au 31/12/2012
Valeur comptable des placements immobiliers	475 460 793	196,36	212,86
Valeur nette des autres actifs	85 188 918	35,18	12,79
<b>Valeur comptable</b>	<b>560 649 711</b>	<b>231,55</b>	<b>225,65</b>
Valeur vénale hors droits hors taxes	644 990 509	266,38	288,70
Valeur nette des autres actifs	85 188 918	35,18	12,79
<b>Valeur de réalisation <sup>(1)</sup></b>	<b>730 179 427</b>	<b>301,56</b>	<b>301,49</b>
Droits	39 989 412	16,52	17,90
Commission de souscription (taux : 10 % - assiette : valeur de reconstitution)	85 574 315	35,34	35,49
<b>Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup></b>	<b>855 743 154</b>	<b>353,42</b>	<b>354,88</b>

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2013.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2013. Elle est presque stable, passant de 354,88 € à 353,42 € (- 0,41 %).

## Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gestion sur retraits ou cessions <sup>(4)</sup> (en € HT)
2009	24598	1,86 %	307	1 mois	70 162
2010	29108	2,20 %	185	1 mois	101 578
2011	31859	1,56 % <sup>(1)</sup>	8108	1 mois	377 345
2012	64867	2,99 % <sup>(2)</sup>	1122	1 mois	276 255
2013	170240	7,03 % <sup>(3)</sup>	618	1 mois	925

<sup>(1)</sup> nombre de parts après fusion : 2 039 647 - <sup>(2)</sup> nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441 - <sup>(3)</sup> nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335 - <sup>(4)</sup> avant rétrocessions aux réseaux de distribution

## Évolution du prix de la part

	2009	2010	2011 <sup>(2)</sup>	2012	2013	2014
Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros) <sup>(1)</sup>	256,36	274,79	301,87	299,65	322,25	324,06
Prix de part acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	255,22	291,88	308,70	319,34	320,00	
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	15,51	15,09	15,39	15,39	15,03 <sup>(5)</sup>	
Rentabilité de la part en % - Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>	6,08	5,17	4,99	4,82	4,70	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) avant affectation du résultat	4,37	4,87	3,68	4,09	3,81	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) après affectation du résultat	4,87	3,68	4,35	4,25	3,77	

<sup>(1)</sup> Prix sur le marché secondaire payé par l'acquéreur.

<sup>(2)</sup> À partir de 2011, les données incluent les sociétés Allianz Pierre Valor et Distripierre fusionnées au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

<sup>(3)</sup> Prix acquéreur moyen de l'année : sur le marché primaire, c'est le prix de souscription, et sur le marché secondaire c'est le prix acquitté par le cessionnaire. Le prix acquéreur est la moyenne des prix des parts (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et / ou secondaires et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions ou souscriptions) successifs.

<sup>(4)</sup> Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

<sup>(5)</sup> Le dividende de 15,03 € inclut 14,99 € de résultat et 0,04 € de report à nouveau par part.

Le taux de DVM est la nouvelle norme de performance sur un exercice des SCPI. Il a été calculé rétroactivement selon la même méthode depuis 2009. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est déterminé et publié conformément à cette méthodologie par les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM.

Le total de la distribution intervenue en 2011 et 2012 n'inclut pas de revenu non récurrent tel que report à nouveau ou distribution de plus values. Après la distribution de 2013, le report à nouveau s'établira à 9,22 millions euros (9,12 M€ en 2012).

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle est stable en 2013, passant de 301,49 à 301,56 € (+ 0,02 %).
- le prix de retrait, fixé depuis la réouverture du capital à 288 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2013, 50 parts ont été échangées lors de la confrontation du 31 janvier 2013 au prix d'exécution unitaire de 291 € soit un prix acquisition frais inclus de 324,06 €.

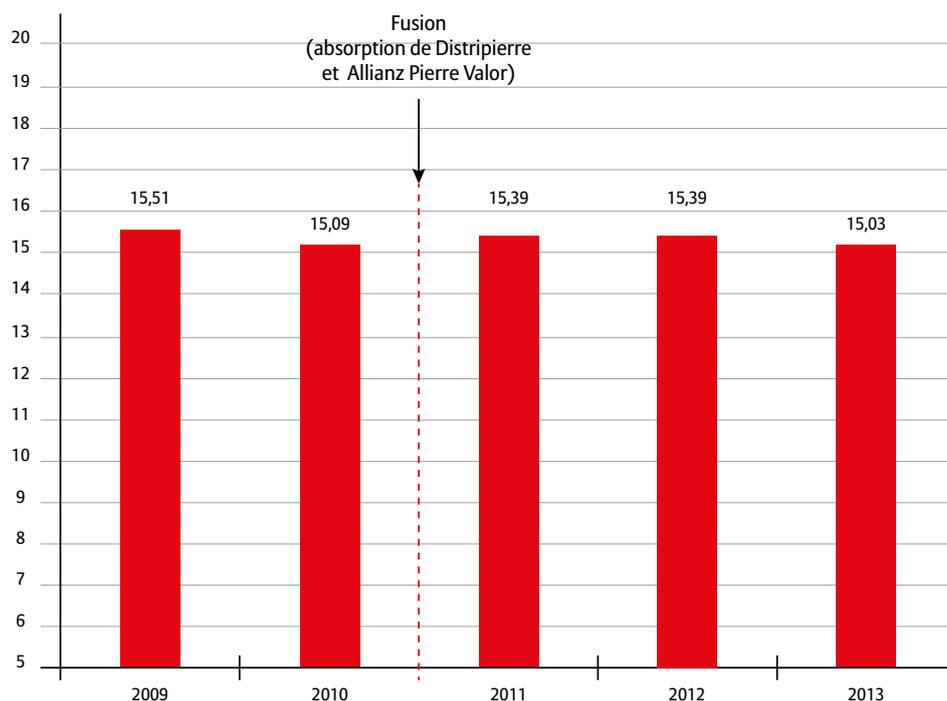
## Affectation des résultats

• Le résultat net de l'exercice 2013, soit	32 586 598,98 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	9 220 030,62 €
Donne un résultat distribuable de	41 806 629,60 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

• distribution correspondant aux acomptes déjà versés	32 683 747,68 €
• report à nouveau	9 122 881,92 €

## Évolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le système de contrôle d'Immovalor Gestion s'organise autour de plusieurs acteurs.

- Le contrôle de premier niveau, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France

**État du patrimoine,  
compte de résultat  
et annexe**

Les règles comptables établies «ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s)». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

### I - État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne «valeurs bilantielles», le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne «valeurs estimées», la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire «le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve les immeubles ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

### II - Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes

sur distribution.

### III - Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes. Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

### IV - Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

# État du patrimoine

au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	468 331 569,55	626 374 521,20	445 030 172,26	596 686 340,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 384 343,88	7 800 000,00	1 407 856,76	8 480 000,00
• Constructions en cours	10 815 987,80	10 815 987,80	21 365 497,20	21 105 717,20
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 071 105,00		- 6 056 595,00	
<b>TOTAL I</b>	<b>475 460 796,23</b>	<b>644 990 509,00</b>	<b>461 746 931,22</b>	<b>626 272 057,20</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations financières	242 224,03	242 224,03	237 921,63	237 921,63
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	2 134 372,68	2 134 372,68	1 026 425,29	1 026 425,29
• Autres créances	6 636 910,71	6 636 910,71	5 827 797,05	5 827 797,05
• Provisions pour dépréciation des créances	- 689 098,09	- 689 098,09	- 425 871,87	- 425 871,87
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement	60 062 000,00	60 062 000,00	32 000 000,00	32 000 000,00
• Autres disponibilités	54 068 149,38	54 068 149,38	14 924 720,84	14 924 720,84
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	- 8 625 165,37	- 8 625 165,37	- 8 549 409,85	- 8 549 409,85
• Dettes d'exploitation	- 15 979 918,39	- 15 979 918,39	- 7 408 446,82	- 7 408 446,82
• Dettes diverses	- 11 276 784,90	- 11 276 784,90	- 9 885 300,71	- 9 885 300,71
<b>TOTAL II</b>	<b>86 572 690,05</b>	<b>86 572 690,05</b>	<b>27 747 835,56</b>	<b>27 747 835,56</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Produits constatés d'avance	- 1 453 875,99	- 1 453 875,99	-	-
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	70 100,72	70 100,72	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>- 1 383 775,27</b>	<b>- 1 383 775,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>560 649 711,01</b>		<b>489 494 766,78</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>730 179 423,78</b>		<b>654 019 892,76</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2013

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	331 924 473,00		38 539 782,00	370 464 255,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	28 993 267,73		47 512 378,00	76 505 645,73
Prélèvement sur prime d'émission	- 11 878 680,86		- 15 199 975,38	- 27 078 656,24
<b>PRIME DE FUSION</b>				
	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 377 678,99			- 8 377 678,99
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
	11 842 614,18		399 908,31	12 242 522,49
<b>REPORT À NOUVEAU</b>				
	8 864 933,18	355 097,44		9 220 030,62
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	31 806 739,42	- 31 806 739,42	32 586 598,98	32 586 598,98
Acomptes sur distribution	- 31 451 641,98	31 451 641,98	- 32 683 747,68	- 32 683 747,68
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>489 494 766,78</b>	<b>0,00</b>	<b>71 154 944,23</b>	<b>560 649 711,01</b>

## Emploi des fonds

	01/01/2013	Mouvements 2013	31/12/2013
<b>Fonds collectés</b>			
• Capital + prime d'émission	360 917 741	86 052 160	446 969 901
• Prime de fusion	127 770 741		127 770 741
Prélèvements sur prime de fusion	- 8 377 679		- 8 377 679
Divers (frais de constitution)			
Cessions d'immeubles	82 114 785	40 130 074	122 244 859
Plus-values sur cessions immeubles	11 842 614	399 908	12 242 522
Divers (report à nouveau après distribution)	8 864 933	355 097	9 220 030
Commission de souscription			
<b>Achat d'immeubles</b>			
• Écart valeur comptable / fusion des apports de la fusion	- 523 077 736	- 53 728 085	- 576 805 821
Travaux immobilisés	- 26 840 575	869 636	- 25 970 939
Prélèvements sur prime d'émission	- 11 878 681	- 15 199 975	- 27 078 656
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>21 336 143</b>	<b>58 878 815</b>	<b>80 214 958</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2013

## Charges

Charges (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		11 895 626,61		10 319 132,06
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 479 453,46		4 060 065,20	
Impôts et taxes non récupérés	1 619 513,79		1 149 337,30	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 838 647,41		1 506 936,64	
Grosses réparations	3 871 867,90		3 539 390,13	
Autres charges immobilières	86 144,05		63 402,79	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		22 391 661,49		14 277 788,38
Diverses charges d'exploitation	5 294 860,75		4 497 610,79	
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 512,88		19 565,48	
Dotations aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	441 899,52		222 393,61	
• Provisions pour grosses réparations	2 886 377,90		3 088 866,13	
Autres charges	13 745 010,44		6 449 352,37	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		1 633 573,35		368 560,00
Charges exceptionnelles	1 633 573,35		368 560,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		35 920 861,45		24 965 480,44
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		32 586 598,98		31 806 739,42
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>68 507 460,43</b>		<b>56 772 219,86</b>

## Produits

Produits (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		48 676 229,42		46 098 628,26
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
• Loyers	44 152 276,23		41 995 987,23	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	4 479 453,46		4 060 045,20	
• Autres produits locatifs	44 499,73		42 595,83	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		4 180 883,13		4 254 736,24
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
• Provisions pour créances douteuses	178 673,30		690 832,13	
• Provisions pour grosses réparations	3 871 867,90		3 539 390,13	
• Provisions pour risques et charges	114 915,46			
Autres produits	15 426,47		24 513,98	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		176 846,17		401 360,23
Produits financiers	176 846,17		401 360,23	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		15 473 501,71		6 017 495,13
Produits exceptionnels	15 473 501,71		6 017 495,13	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		68 507 460,43		56 772 219,86
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>68 507 460,43</b>		<b>56 772 219,86</b>

# Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en milliers d'euros, hors taxes)

	2009		2010		2010 (fusion)		2011		2012		2013	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>												
Recettes locatives brutes	21,14	99,34 %	20,20	99,23 %	20,58	99,32 %	21,43	99,08 %	20,57	99,00 %	20,32	99,57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,48 %	0,07	0,35 %	0,11	0,53 %	0,19	0,86 %	0,20	0,95 %	0,08	0,40 %
Produits divers	0,04	0,18 %	0,08	0,42 %	0,03	0,15 %	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,03 %
<b>TOTAL revenus</b>	<b>21,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,35</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,72</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,63</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,41</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>												
Commission de gestion	2,17	10,17 %	2,02	9,93 %	2,06	9,94 %	2,16	9,98 %	2,05	9,87 %	2,04	9,99 %
Autres frais de gestion	0,41	1,94 %	0,61	3,01 %	0,43	2,08 %	0,36	1,65 %	0,56	2,71 %	0,50	2,47 %
Frais d'augmentation de capital									2,74	13,20 %	6,21	30,43 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,89	8,86 %	2,65	13,03 %	1,96	9,46 %	2,72	12,57 %	2,47	11,88 %	2,63	12,86 %
Ch. locatives non récupérées	0,39	1,82 %	0,44	2,17 %	0,51	2,46 %	0,49	2,29 %	0,59	2,86 %	0,78	3,84 %
<b>Sous-total ch.externes</b>	<b>4,85</b>	<b>22,80 %</b>	<b>5,73</b>	<b>28,14 %</b>	<b>4,96 %</b>	<b>23,94 %</b>	<b>5,73</b>	<b>26,50 %</b>	<b>8,42</b>	<b>40,52 %</b>	<b>12,17</b>	<b>59,60 %</b>
Charges exceptionnelles	0,00	0,01 %	0,13	0,66 %	1,56	7,53 %	0,34	1,59 %	0,18	0,87 %	0,75	3,68 %
Produits exceptionnels	0,02	0,09 %	0,13	0,66 %	1,58	7,62 %	0,37	1,73 %	2,94	14,17 %	7,12	34,86 %
Amortissements nets												
- patrimoine	0,01	0,06 %	0,01	0,07 %	0,02	0,10 %	0,04	0,18 %	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %
- autres (travaux à étaler)		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Charges financières		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Provisions nettes <sup>(2)</sup>												
- pour travaux	0,30	1,41 %	0,36	1,79 %	0,76	3,66 %	- 0,35	- 1,61 %	- 0,22	- 1,06 %	- 0,45	- 2,22 %
- autres	0,13	0,59 %	- 0,24	- 1,16 %	0,11	0,53 %	0,19	0,86 %	- 0,23	- 1,10 %	0,07	0,33 %
<b>Sous-total ch.internes</b>	<b>0,42</b>	<b>2,16 %</b>	<b>0,14</b>	<b>2,02 %</b>	<b>0,87</b>	<b>19,45 %</b>	<b>- 0,15</b>	<b>2,75 %</b>	<b>- 3,20</b>	<b>12,92 %</b>	<b>- 6,74</b>	<b>36,71 %</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>5,27</b>	<b>24,78 %</b>	<b>5,87</b>	<b>28,84 %</b>	<b>5,83</b>	<b>28,13 %</b>	<b>5,58</b>	<b>25,79 %</b>	<b>5,22</b>	<b>25,10 %</b>	<b>5,43</b>	<b>26,59 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,01</b>	<b>75,22 %</b>	<b>14,48</b>	<b>71,16 %</b>	<b>14,89</b>	<b>71,87 %</b>	<b>16,05</b>	<b>74,21 %</b>	<b>15,56</b>	<b>74,90 %</b>	<b>14,99</b>	<b>73,41 %</b>
Variation report à nouveau	0,50	2,34 %	- 0,61	- 2,98 %	- 0,13	- 0,62 %	0,67	3,08 %	0,17	0,84 %	- 0,04	- 0,22 %
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,51	72,88 %	15,09	74,14 %	15,02	72,49 %	15,38	71,13 %	15,39	74,07 %	15,03	73,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,42	72,46 %	15,09	74,14 %	15,01	72,45 %	15,35	71,00 %	15,38	74,00 %	15,01	73,54 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - <sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises. - <sup>(3)</sup> Depuis la réouverture du capital en 2012, le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts de jouissance sur l'année civile. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2013 pour une part.

## Information sur les règles générales d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1er juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, excepté pour les provisions pour gros travaux,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

### Méthode de provisionnement

Les créances impayées sur locataires dépassant le montant des dépôts de garantie sont provisionnées à 100 %.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Un plan prévisionnel de travaux est réalisé par la Direction Technique d'Immovalor Gestion, immeuble par immeuble ; il se présente comme suit, hors travaux à immobiliser :

	2014	2015	2016	2017	2018
Dépenses de grosses réparations	5 071 105 €	6 027 140 €	4 435 215 €	2 117 025 €	1 102 075 €

La détermination de la provision pour grosses réparations est réalisée en fin de chaque année selon ce plan validé par la Direction Générale. La provision pour grosses réparations correspond au plus élevé des deux montants : la moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices ou le montant des besoins de travaux de l'année suivante.

### Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

### Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

### Immeubles locatifs

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission ou de fusion.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne « valeurs bilantielles ».
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Elle est agrégée dans les tableaux par zone géographique : Paris, Ile de France, province. Les immeubles en cours de construction sont évalués à leur prix de revient hors frais.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

## État du patrimoine

### Placements immobiliers.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2013		2012	
<b>Valeur nette comptable</b>		480 531 901,23		467 803 526,32
Coût historique	468 331 569,55		445 030 172,36	
Construction en cours	10 815 987,80		21 365 497,20	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	- 331 927,16		- 308 414,28	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		644 990 509,00		626 272 057,20

La provision pour grosse réparations s'élève au 31 décembre 2013 à 5 071 105 €. La dotation annuelle est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

### Autres actifs et passifs d'exploitation.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2013		2012	
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement syndics		242 224,03		237 921,63

CRÉANCES	2013		2012	
Locataires		2 134 372,68		1 026 425,29
Provisions pour dépréciations des créances locatives		- 689 098,09		- 425 871,87
<b>Autres créances</b>		<b>6 636 910,71</b>		<b>5 827 797,05</b>
Taxes et TVA sur factures à récupérer	2 390 114,46		3 324 437,29	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	2 109 802,53		1 364 239,37	
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	28 731,24		209 138,50	
Soldes débiteurs des comptes de notaires	21 674,16		-	
Dossiers sinistres en cours	-		143 840,32	
Soldes débiteurs des souscripteurs	2 086 588,32		786 141,57	
<b>Total</b>		<b>8 082 185,30</b>		<b>6 428 350,47</b>

Les provisions pour dépréciation des créances représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses déduction faite de leurs dépôts de garantie.

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2013		2012	
Placements à échéance 1 mois		15 040 000,00		20 000 000,00
Placements à échéance 3 mois		45 022 000,00		12 000 000,00
Disponibilités		54 068 149,38		14 924 720,84
<b>Total</b>		<b>114 130 149,38</b>		<b>46 924 720,84</b>

<b>DETTES</b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
<b>Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires</b>	<b>8 625 165,37</b>		<b>8 549 409,85</b>	
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>15 979 918,39</b>		<b>7 408 446,82</b>	
Fournisseurs à payer	5 565 385,24		4 987 893,60	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	8 183 495,81			
Société de gestion	1 574 303,95		1 420 017,89	
TVA sur factures non encore encaissées	229 191,94		276 173,55	
Charges sociales à décaisser	1 456,83		4 253,23	
Dossiers sinistres en cours	57 332,01			
Indivisaires et gérants extérieurs	368 752,61		720 108,55	
<b>Dettes diverses</b>	<b>11 276 784,90</b>		<b>9 885 300,71</b>	
Retraits des parts de décembre 2013 à régler aux associés	672 768,00		491 761,22	
Solde du dividende du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	9 541 320,45		9 134 286,07	
Dividendes à régulariser	645 136,63		259 253,42	
Impôts et taxes à décaisser	417 559,82			
<b>Total</b>		<b>35 881 868,66</b>		<b>25 843 157,38</b>

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dividendes bloqués sur successions pour 420 658,28 €
- dividendes rejetés 215 812,81 €
- divers 8 665,54 €

<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Travaux à charge des locataires en 2014	70 100,72	-
Loyers 2014-2015 perçus d'avance	1 453 875,99	-

Les produits perçus d'avance correspondent pour l'immeuble de Nantes, 11 rue Scribe, à la couverture des loyers et charges futurs de commercialisation et des aléas liés à un litige, par l'indemnité d'assurance perçue.

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2013		2012	
<b>Capital</b>				
- Augmentation du capital des 251 894 parts en 2013		38 539 782,00		19 858 482,00
- Augmentation de la prime d'émission de 251 894 parts en 2013		47 512 378,00		23 127 182,00
<b>Prélèvement 2013 sur prime d'émission</b>		<b>- 15 199 975,38</b>		<b>- 6 012 595,13</b>
- Commissions de souscription	- 13 612 580,43		- 5 648 935,13	
- Frais d'acquisition	- 1 587 394,95		- 363 660,00	
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		<b>399 908,31</b>		<b>4 946 706,32</b>
Épinal - allée des érables	- 983 964			
Valbonne - Sophia Antipolis	699 998			
Nantes - 11 rue Scribe <sup>(1)</sup>	3 681 956			
Paris 16 <sup>ème</sup> - 14, rue Magdebourg	209 619			
S <sup>t</sup> Jacques de la Lande - 5, rue du patis des Couasnes	- 294 060			
Cergy - 1, rue des chauffours	- 2 777 993			
Wattrelos - 9003, rue Paul Cézanne	- 135 570			
Nanterre 126, avenue Georges Clémenceau	- 78			
Résultat de l'exercice		32 586 598,98		31 806 739,42
Acompte sur dividendes		- 32 683 747,68		- 31 451 641,98
<b>Total</b>		<b>71 154 944,23</b>		<b>42 274 872,63</b>

<sup>(1)</sup> Plus-value nette résultant de la destruction de l'immeuble et de l'indemnité perçue.

# Compte de résultat

## Charges

CHARGES IMMOBILIÈRES	2013		2012	
Impôts et charges refacturées aux locataires	4 479 453,46		4 060 065,20	
Grosses réparations selon plan pluriannuel	3 871 867,90		3 539 390,13	
<b>Impôts et taxes non récupérés</b>	<b>1 624 300,31</b>		<b>975 116,51</b>	
- Impôts fonciers	833 688,53		688 645,66	
- Taxes sur les bureaux	218 306,90		177 249,85	
- CVAE	363 063,37		109 221,00	
- TVA non récupérable <sup>(1)</sup>	209 241,51			
Assurances non récupérables	204 454,99		174 220,79	
Charges non récupérables	1 629 405,90		1 506 936,64	
Honoraires d'expertises	62 883,02		40 748,27	
Acompte sur dividendes	23 261,03		22 654,52	
	<b>Total</b>	<b>11 895 626,61</b>	<b>Total</b>	<b>10 319 132,06</b>

<sup>(1)</sup> La TVA non récupérable a été reclassée dans le plan de compte et figure désormais dans les « charges immobilières ».

Les charges d'entretien du patrimoine locatif correspondent à l'entretien courant du patrimoine immobilier non récupérable auprès des locataires ainsi qu'à l'entretien des locaux vacants. Les grosses réparations font l'objet d'un plan pluriannuel et d'une provision. Les grosses réparations effectivement réalisées se sont élevées à 3 871 867,41 € au cours de l'exercice 2013. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ (INCLUANT LES AUTRES CHARGES)	2013		2012	
- Rémunération de la société de gestion	4 382 474,50		4 131 025,22	
- Rémunération des gérants extérieurs	53 407,43		61 987,47	
- Honoraires divers	396 465,76		224 466,69	
- Honoraires de location	462 513,06		80 131,41	
- Amortissements des constructions	23 512,88		19 565,48	
- Provisions pour créances douteuses	441 899,52		222 393,61	
- Provisions pour grosses réparations selon un plan pluriannuel	2 886 377,90		3 008 866,16	
<b>Autres charges</b>				
- Honoraires des commissaires aux comptes	57 775,32		70 000,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	40 675,35		99 627,16	
- Cotisations diverses	23 991,19		28 050,44	
- TVA non récupérable <sup>(1)</sup>			143 368,49	
- Frais bancaires	236,08			
- Pertes sur créances irrécouvrables	115 644,50		503 314,28	
- Commissions de souscriptions	13 506 688,00		5 604 992,00	
<b>Total</b>	<b>22 391 661,49</b>		<b>14 277 788,38</b>	

<sup>(1)</sup> La TVA non récupérable a été reclassée dans le plan de compte et figure désormais dans les « charges immobilières ».

Les commissions de souscriptions sont reprises intégralement de la prime d'émission par un transfert de charge. (cf. ci-après « produits exceptionnels »)

<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Frais et droits d'enregistrement	1 633 573,35	368 560,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 633 573,35</b>	<b>368 560,00</b>

Les charges exceptionnelles correspondent aux frais d'acquisition des immeubles en 2013. Ces frais sont repris sur la prime d'émission par un transfert de charges (cf. ci-après « produits exceptionnels »).

## Produits

<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Loyers</b>	<b>44 152 276,23</b>	<b>41 995 987,23</b>
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>	<b>4 479 453,46</b>	<b>4 060 045,20</b>
- Refacturation impôts fonciers	3 040 066,41	2 736 698,68
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 173 596,10	1 112 346,27
- Refacturation assurances	265 790,95	211 000,25
Refacturation de charges forfaitaires	44 449,73	42 595,83
- Reprises de provisions pour créances douteuses	178 673,30	690 832,13
- Reprises de provisions pour grosses réparations	3 871 867,90	3 539 390,13
- Reprises de provisions pour risques et charges	114 915,46	-
<b>Autres produits</b>	<b>15 426,47</b>	<b>24 513,98</b>
- Intérêts facturés	15 426,47	24 513,98
<b>Produits financiers</b>	<b>176 846,17</b>	<b>401 360,23</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>15 473 501,71</b>	<b>6 017 495,13</b>
- Produits exceptionnels sur procédures locataires	3 459,08	
- Transferts de charges		
- Frais d'acquisitions <sup>(1)</sup>	1 857 462,20	368 560,00
- Commissions de souscriptions	13 506 688,00	5 604 992,00
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	105 892,43	443 943,13
<b>Total</b>	<b>68 507 460,43</b>	<b>56 772 219,86</b>

<sup>(1)</sup> dont 220 K€ correspondent au transfert des charges liées au sinistre survenu à Nantes.

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 18 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

L'année 2013 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société. La collecte importante de l'exercice s'est traduite par une augmentation de capital nominal de 38 574 409 €.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 28 juillet 2011 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2012, les 19 septembre 2013 et 19 mars 2014.

Il a porté son attention, outre le suivi de la vie courante de votre société, à l'examen des investissements et des arbitrages à réaliser.

## Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2013. L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2013 un résultat de 32.586.598,98 €, soit une hausse de 2,45 %.

Ce résultat obtenu dans un contexte économique difficile permet la distribution d'un dividende de 15,03 €, montant inférieur de 2,3 % au dividende versé en 2012 (15,39 €).

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (231,55 €), de réalisation (301,56 €) et de reconstitution (353,42 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, permettent de maintenir, pour l'exercice 2013, le prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 320 € et de maintenir le prix de retrait à 288 €.

Votre Conseil prend également acte des valeurs vénales du patrimoine et de sa progression à 644.990.509 €, soit une hausse de 0,51% à périmètre comparable.

Les perspectives pour 2014 sont à l'image de la situation économique générale, peu encourageantes et marquées par des incertitudes.

Les perspectives des marchés de l'immobilier d'entreprise laissent présager pour 2014 une situation de marché locatif peu actif entraînant des difficultés probables pour le maintien des loyers et des performances de votre patrimoine à son niveau atteint ces dernières années.

Nous prenons acte des efforts de la société de gestion pour négocier des baux durables, arbitrer au mieux les immeubles et les valoriser.

## Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 18 des statuts d'Allianz Pierre, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 16 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

## Renouvellement de l'expert immobilier

Nous sommes favorables au renouvellement de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE dans sa fonction d'expert immobilier pour une durée de cinq ans (la durée du mandat sera de 5 ans par suite de la modification des statuts).

## Mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la société FIDEAC, et de son suppléant, la société FICOMEX, arrivant à échéance, nous vous proposons de renouveler comme Commissaire aux Comptes titulaire la société FIDEAC, représentée par Monsieur Jean MARIE, et comme suppléant la société FICOMEX, représentée par Monsieur Jean-Marc TIBALDI, pour une durée de six ans.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2013.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

# Rapport du conseil de surveillance

## Directive AIFM

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Allianz Pierre, appelée à statuer sur les modifications statutaires et la nomination d'un dépositaire.

La Directive européenne dite AIFM qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L.214-1 du Code Monétaire et Financier.

### Deux types de dispositions émanent de ces textes :

1. La Directive impose essentiellement :

#### **Pour toutes les SCPI :**

- d'être gérées par une société de gestion de portefeuille disposant de l'agrément adéquat,
- la nécessité de nommer un dépositaire, teneur de comptes et gardien de la propriété du fonds, en charge du contrôle de la stratégie d'investissement, du respect des ratios réglementaires, du calcul de la valeur des parts et des flux de liquidité, en vue de protéger les intérêts des épargnants,

#### **Pour toutes les sociétés de gestion :**

- des obligations renforcées de transmission d'informations plus développées et standardisées aux autorités de tutelle,
- la mise en place de dispositifs internes permettant d'être en mesure de faire face à des scénarios défavorables d'évolution des marchés,

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Suite à la consultation réalisée par Allianz Pierre auprès des trois principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCVM et d'OPCI. Le dépositaire CA-CEIS a été sélectionné et un contrat a été signé pour un coût annuel de l'ordre de 0,01 % à 0,015 % de la capitalisation, soit une somme annuelle en régime de croisière estimée à moins de 100 K€ pour une capitalisation de l'ordre de 800 M€. La société de gestion a notamment indiqué que la prise en charge de l'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Allianz Pierre.

2. Une modification de certaines règles de fonctionnement des SCPI, détaillées dans le rapport de la société de gestion, dont certaines impliquent notamment une mise à jour des statuts :

- l'élargissement de l'objet social à l'acquisition d'immobilier indirect et à la réalisation d'opérations de promotion immobilière,
- la possibilité de céder des actifs dans des délais plus courts et sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale,
- la possibilité de procéder à tous types de travaux (n'implique pas de modification statutaire),
- les modalités de nomination du dépositaire,
- l'extension de la durée de nomination des « experts externes en évaluation » du patrimoine immobilier,
- l'exigence de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion :
  - L'affichage d'une commission d'arbitrage : Allianz Pierre propose de régulariser le principe voté par une assemblée générale antérieure : la commission d'arbitrage s'élevant à 2 % HT des prix de vente.
- la possibilité d'adresser par voie électronique les documents d'information relatifs à la convocation de l'assemblée générale,
- la disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés,
- la renumérotation des articles du Code monétaire et financier.

En conséquence, le Conseil de Surveillance et la société de gestion soumettent à vos suffrages les trois résolutions suivantes :

- Adoption des statuts mis à jour,
- Ratification du dépositaire présenté par la société de gestion,
- Pouvoirs pour formalités.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris, le 19 mars 2014  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
Représentée par Olivier WIGNIOLLE

# Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales présentées en complément de ces comptes ont été estimées par l'expert immobilier désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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

## 2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaires particuliers.

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

## 3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Paris, le 17 avril 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Jean MARIÉ - Daniel BOSSER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

### Avec la société Immovalor Gestion

#### Nature et objet

Rémunérations de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

#### Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 11,96% TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2013 s'est élevée à 13.506.688 €.

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 11,96 % TTC des produits locatifs HT encaissés par votre société et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2013 s'est élevée à 4.382.474,50 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 17 avril 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Jean MARIÉ - Daniel BOSSER

# Résolutions présentées à l'assemblée générale

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 32.586.598,98 €.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	32 586 598,98 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	9 220 030,62 €
Donne un résultat distribuable de	<u>41 806 629,60 €</u>

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	32 683 747,68 €
Et au report à nouveau à concurrence de	9 122 881,92 €

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 231,55 € par part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 301,56 € par part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 353,42 € par part.

### Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 16 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Les nouveaux membres nommés sont :

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de la société FIDEAC arrive à échéance, décide de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société FIDEAC – 146 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – pour une durée de six exercices qui prendra fin à

l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de la société FICOMEX arrive à échéance, décide de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes suppléant la société FICOMEX – 146 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### Dixième résolution

Sous réserve de l'adoption des 13ème et 14ème résolutions, l'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrive à échéance, décide de la renouveler en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### Douzième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

## Résolutions à caractère extraordinaire

#### Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance, ainsi que de la nouvelle version des statuts proposée en raison :

- des récentes dispositions législatives et réglementaires résultant de la transposition de la Directive dite AIFM,
- et d'une mise à jour des statuts visant, d'une part, à les actualiser et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société,

approuve les modifications statutaires proposées.

#### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, après avoir pris connaissance, article par article, du nouveau texte des statuts :

- en adopte chacun des articles,
- constate que la modification partielle des statuts qui vient d'être opérée n'apporte au pacte social aucune modification susceptible d'entraîner la création d'un nouvel être moral,
- décide en conséquence que les modifications adoptées prennent effet à compter de ce jour.

#### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

**STATUTS**  
**(version comparée**  
**AIFM-Allianz Pierre)**

**Allianz PIERRE**

Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 Paris  
328 470 570 R.C.S. Paris

**STATUTS**

Modifiés par les assemblées générales du 5 mars 2012  
et du 10 mai 2012

**TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE****ARTICLE 1<sup>er</sup> – FORME**

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants, R. 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier.

**ARTICLE 3 – DÉNOMINATION**

La Société a pour dénomination **Allianz Pierre**.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou de l'abréviation « SCPI à capital variable », ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS.

Il pourra être transféré dans la même ville par simple décision de la société de gestion ou dans le même département ou dans un département limitrophe, par décision de la société de gestion sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

**ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

**TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS****ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS****1. Apports**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 mars 2011, définitivement approuvé par l'assemblée générale des associés de la société Allianz Pierre du 11 mai 2011 :

- la société Allianz Pierre Valor, Société Civile de Placement Immobilier au capital de 121.823.750 euros, dont le siège social est à Paris (75002) - 25, rue Louis le Grand, identifiée sous le numéro 491 607 933 RCS Paris

a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant à 130.838.459,84 € moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 4.961.110,33 €

soit un apport net de ..... 125.877.349,51 €

**Allianz PIERRE**

Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 Paris  
328 470 570 R.C.S. Paris

**STATUTS****TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE****ARTICLE 1<sup>er</sup> – FORME**

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L 214-1, L 214-24 à L 214-24-23, L 214-86 à L 214-120, L 231-8 à L 231-21, D 214-32 à D 214-32-8, , R. 214-130 à R214-160- du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées aux articles L 214-114, L 214-, R 214-155 à R 214-156 du Code monétaire et financier et notamment :

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

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

- 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.
- elle peut faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R 214-155-1 du code monétaire et financier

**ARTICLE 3 – DÉNOMINATION**

La Société a pour dénomination **Allianz Pierre**.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou de l'abréviation « SCPI à capital variable », ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS.

Il pourra être transféré dans la même ville par simple décision de la société de gestion ou dans le même département ou dans un département limitrophe, par décision de la société de gestion sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

**ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

**TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS****ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS**

En rémunération de l'apport net de la société Allianz Pierre Valor, il a été procédé à une augmentation de capital de 65 038 005,00 euros au moyen de la création de 425 085 parts de 153,00 euros chacune, à raison de 4,37 parts Allianz Pierre pour 1 part Allianz Pierre Valor.

La prime de fusion s'est élevée à 60 839 344,50 €.

- la société Distripierre 1, Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28.151.847 euros, dont le siège social est à Paris (75002) - 87, rue de Riche-lieu, identifiée sous le numéro 353 955 339 RCS Paris

a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant 82.964.228,69 € moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 2.601.007,26 €

soit un apport net de..... 80.363.221,43 €

En rémunération de l'apport net de la société Distripierre 1, il a été procédé à une augmentation de capital de 44 995 005,00 euros au moyen de la création de 294 085 parts de 153,00 euros chacune, à raison de 1,60 part Allianz Pierre pour 1 part Distripierre 1.

La prime de fusion s'est élevée à 35 368 216,43 euros.

## 2. Capital social

- Capital social effectif

A la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à 312 065 991,00 euros. Il est divisé en 2 039 647 parts sociales de cent cinquante trois (153) euros chacune.

- Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-53 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

- Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 500.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 3. Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire soustraite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social ;
- son montant peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :
  - 10% du capital social maximum statutaire,
  - 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros

## 4. Retraits des associés

- Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

- Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci, diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article - du Règlement général de l'Autorité des Marchés

## 1. Capital social

- Capital social effectif

A la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à 312 065 991,00 euros.

Il est divisé en 2 039 647 parts sociales de cent cinquante trois (153) euros chacune.

- Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

- Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 500.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion a été porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 2. Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire soustraite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.
- son montant peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :
  - 10% du capital social maximum statutaire,
  - 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

## 4. Retraits des associés

- Modalités des retraits

En dehors des possibilités des cessions prévues à l'article 12 des statuts, tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

- Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci, diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422- 219 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

**ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF**

- Pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

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

- Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Conformément aux dispositions de l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieure à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ailleurs, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieure à 10 % sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

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

**ARTICLE 8 – DROITS DES ASSOCIÉS**

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Il peut être délivré à chaque associé, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

**ARTICLE 9 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

Dans le cadre de l'article L. 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

**ARTICLE 10 - DÉCÈS - INCAPACITÉ**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation de biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

**ARTICLE 11 - DROITS DES 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. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'ils passent.

**ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF**

- Pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

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

- Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieure à 10 % (-être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ailleurs, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieure à 10 % -- sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

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

**ARTICLE 8 – DROITS DES ASSOCIÉS**

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Il peut être délivré à chaque associé, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

**ARTICLE 9 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

Dans le cadre de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

**ARTICLE 10 - DÉCÈS - INCAPACITÉ**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation de biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

**ARTICLE 11 - DROITS DES 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. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'ils passent.

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 copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les nus-proprétaires et usufruitiers intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

## ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS

Toute mutation de parts est considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

### 1. Transmission entre vifs

Les parts sont transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

- Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la société de gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, 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, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Demande d'Agrément** »).

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

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 du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Si, la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que les Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital..

- Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la société de gestion.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions et s'assure notamment :

- préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente ;
- que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

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 copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les nus-proprétaires et usufruitiers intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

La société sera valablement libéré du paiement des dividendes , qu'elle qu'en soit la nature ( résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

## ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS

Toute mutation de parts est considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

### 1. Transmission entre vifs

Les parts sont transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat

- Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la société de gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, 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, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Demande d'Agrément** »).

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

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 du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Si, la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que les Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital..

- Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la société de gestion.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions et s'assure notamment :

- préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente ;
- que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

**2. Transmission par décès**

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 d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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 droits 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. À défaut, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

**3. Absence de satisfaction des cessions de parts**

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

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts. 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.

**TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ****ARTICLE 13 – SOCIÉTÉ DE GESTION**

La SA IMMOVALOR GESTION dont le siège est 25 rue Louis Le Grand 75002 PARIS est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires ; cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance et au plus tard dans les deux mois en cas de retrait d'agrément.

**ARTICLE 14 – ATTRIBUTION 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 et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les règlements aux assemblées générales.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle
- La dotation d'un fonds de remboursement

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

**ARTICLE 15 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS**

La société de gestion peut déléguer à un tiers et sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 16 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

**a) Lors des augmentations de capital**

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux et de recherche des immeubles.

**2. Transmission par décès**

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 d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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. À défaut, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

**3. Absence de satisfaction des cessions de parts**

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

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts. 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.

**TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ****ARTICLE 13 – SOCIÉTÉ DE GESTION**

La SCPI est administrée par la SA IMMOVALOR GESTION dont le siège est 87 rue Richelieu 75002 PARIS en qualité de société de gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, dans les conditions prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires ; cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance et au plus tard dans les deux mois en cas de retrait d'agrément.

**ARTICLE 14 – ATTRIBUTION 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 et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les règlements aux assemblées générales.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au conseil de surveillance

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle
- la dotation d'un fonds de remboursement

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

**ARTICLE 15 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS**

La société de gestion peut déléguer à un tiers et sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 16 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

**a) Lors des augmentations de capital**

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux et de recherche des immeubles.

**b) Pour la gestion du patrimoine**

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

Elle ne couvre pas notamment les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- rémunération des membres du conseil de surveillance
- honoraires des commissaires aux comptes
- frais d'expertise et de contentieux
- assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux
- frais d'entretien des immeubles
- impôts
- travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études
- charges des immeubles
- honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles
- frais de recherche des locataires.

**c) Pour la cession des parts sociales**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. Il en est de même à l'occasion d'une transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

**ARTICLE 17 - CONVENTIONS**

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 des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

**TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ****ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE****1. Nomination**

Avant toute publicité en vue de faire une offre au public de parts, il sera 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 seize membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour 3 ans. Le renouvellement du conseil de surveillance interviendra tous les trois ans. Toutefois le renouvellement des membres du premier conseil de surveillance s'effectuera en totalité à l'issue de l'assemblée qui aura à statuer sur les comptes du premier exercice au cours duquel il aura été fait offre au public de parts.

Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

**b) Pour la gestion du patrimoine**

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets. Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats. Elle ne couvre pas notamment les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,

Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

**c) Pour la cession et l'acquisition d'actif immobiliers**

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrages annuels
- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de ventes
- Distribution le cas échéant des plus values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

**d) Pour la cession des parts sociales**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. Il en est de même à l'occasion d'une transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

**ARTICLE 17 - CONVENTIONS**

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 des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

**TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ****ARTICLE 18 – 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 seize membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour 3 ans. Le renouvellement du conseil de surveillance interviendra tous les trois ans.

Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

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

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

Seront élus membres du conseil de surveillance dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des suffrages exprimés

En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts, ou si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Si par la suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

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

## 2. Organisation, réunions et délibérations

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

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

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

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

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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 candidature. Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale

Tout candidat doit posséder au minimum 80 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature. Il doit fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Lors des votes relatifs à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en comptes les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des suffrages exprimés

En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts, ou si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Si par la suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

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

## 2. Organisation, réunions et délibérations

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

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

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance adressée par voie postale, par fax ou par voie électronique - -ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance : un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.

En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

### Consultation écrite

es membres duc conseil de surveillance peuvent également exceptionnelle être consultés par écrit à l'initiative de leur président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par quelque mode que ce soit et en particulier par courrier électronique, Le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information.

Les membres du conseil disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la lettre d'envoi pour faire parvenir par écrit leur vote au président ou à la société de gestion ; lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception, télécopie ou transmission électronique. Tout membre du conseil de surveillance n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus indiqué est considéré comme s'étant abstenu. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président et adressé à chaque membre

Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque membre du conseil.

### Consultation par visioconférence ou téléconférence

Les réunions du conseil peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou téléconférence. Dans ce cas, le conseil de surveillance établit un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

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

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

### 3. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer 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,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés

### 4. Responsabilités

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à 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

La rémunération du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

## ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société. A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## ARTICLE 20 - EXPERTISE DES IMMEUBLES

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert immobilier indépendant. Elle est actualisée par un expert externe chaque année.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour 4 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a été préalablement présentée par la société de gestion. Il peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

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

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

### 3. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer 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,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

### 4. Responsabilités

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à 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

La rémunération du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

## ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société. À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## ARTICLE 20 - EXPERTISE DES IMMEUBLES

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert externe en évaluation indépendant. Elle est actualisée par un expert externe en évaluation chaque année.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour 5 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a été préalablement présentée par la société de gestion. Il peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## ARTICLE 21 – DÉPOSITAIRE

### 1. Nomination

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

### 2. Missions

1) Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

2) Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs de la SCPI :

Assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

3) Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la SCPI ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la SCPI ;
- Exécute les instructions de La société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la SCPI ;

- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la SCPI.

### 3. Rémunération

La rémunération du dépositaire sera à la charge de la société

### 4. Responsabilité

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions prévues par la convention de dépositaire signée et la réglementation en vigueur.

## TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les assemblées sont qualifiées «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.

Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

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

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

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des 2 scrutateurs, il désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance ainsi que les formulaires de votes.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales.

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.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandat 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 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 dans les conditions exigées par la loi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société 3 jours avant l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions en vigueur, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

## TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 21 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les assemblées sont qualifiées «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

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

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

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des 2 scrutateurs, il désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance ainsi que les formulaires de votes.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales.

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.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandat 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 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 dans les conditions exigées par la loi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société 3 jours avant l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions en vigueur, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

**ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 23 – 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 par la loi et notamment en société commerciale.

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 2/3 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 24 - 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 le texte des résolutions qu'il 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. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes 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 autre 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 le représentant de la société de gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

**ARTICLE 25 – INFORMATION DES ASSOCIÉS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et de l'annexe.

À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

**ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 24 – 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 par la loi et notamment en société commerciale.

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 2/3 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 25 - 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 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. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes reçus 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 autre 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 le représentant de la société de gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

**ARTICLE 26 – INFORMATION DES ASSOCIÉS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et de l'annexe.

À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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 :

- compte de résultat,
- état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres,
- 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.

## TITRE 6 - INVENTAIRE – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 26 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

### ARTICLE 27 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retracent la valeur comptable, la valeur de réalisation et 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.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'assemblée générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### ARTICLE 28 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Pour déterminer les résultats, la société de gestion déduit des recettes brutes les honoraires d'administration des biens sociaux et de gestion de la Société tels que prévus à l'article 16 ainsi que les charges, amortissements éventuels et provisions nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts, réparations ou modifications et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

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.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 120 jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement ; la société de gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

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 :

- compte de résultat,
- état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres,
- 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.

## TITRE 6 - INVENTAIRE – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 27 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

### ARTICLE 28 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retracent la valeur comptable, la valeur de réalisation et 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.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'assemblée générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### ARTICLE 29 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Pour déterminer les résultats, la société de gestion déduit des recettes brutes les honoraires d'administration des biens sociaux et de gestion de la Société tels que prévus à l'article 16 ainsi que les charges, amortissements éventuels et provisions nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts, réparations ou modifications et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

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.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 120 jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement ; la société de gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

**TITRE 7 - FUSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION****ARTICLE 29**

La Société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placements immobiliers gérant un patrimoine immobilier de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins 45 jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion. Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évolution des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

Si l'assemblée générale 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 auquel elle est adjointe. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

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

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

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

**ARTICLE 30**

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.

**TITRE 8 - CONTESTATIONS****ARTICLE 31**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

**TITRE 7 - FUSION – DISSOLUTION – LIQUIDATION****ARTICLE 30**

La Société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placements immobiliers gérant un patrimoine immobilier de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins 45 jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion. Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évolution des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 24 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

Si l'assemblée générale 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 auquel elle est adjointe **si l'Assemblée Générale le juge, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.** Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

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

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

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

**ARTICLE 31**

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.

**TITRE 8 - CONTESTATIONS****ARTICLE 32**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

**IMMOVALOR**  
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille  
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007  
Siège Social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10  
**[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)**

**Allianz** 