



La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

*Rapport Annuel 2018*

**GÉNÉPIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

Immobilier

---

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31/12/2018	5
Conjoncture macro-économique et Immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	10
Rapport Spécial de la Société de Gestion	28
Comptes annuels au 31 décembre 2018	30
Annexes aux comptes annuels	35
Evolutions réglementaires	49
Rapports du Conseil de Surveillance	50
Rapports des Commissaires aux comptes	52
Texte des résolutions	54
Recommandations pratiques pour voter	59



---

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2018

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

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

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT
	Pedro ARIAS
	Fathi JERFEL

## Conseil de Surveillance - Génépierre

Président	Henri TIESSEN
Vice-Président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Daniel BUKOWIECKI
	Guy FAUCHON
	Daniel GEORGES
	Jacques-Philippe MORILLON
	Jacques de PRUNELE
	SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT
	SCP MINOS, représentée par André PERON
	SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIOU

## Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

### Emplois/Ressources :

Génépière a continué d'augmenter sa taille avec l'acquisition de 7 immeubles pour 74 M€ et la signature de 3 actifs sous promesse en 2018 qui vont être achetés courant 1<sup>er</sup> trimestre 2019 pour 38 M€.

Cet exercice a été marqué par l'investissement dans 2 nouveaux pays de la zone euro que sont l'Autriche (Vienne) et l'Espagne (Madrid) en co-investissements avec des SCPI Bureaux gérées par Amundi Immobilier ainsi que l'investissement dans de nouvelles classes d'actifs comme les Résidences Services (Vefa à Asnières) et des Parcs d'Activité en Ile de France.

La SCPI a continué de céder son patrimoine historique localisé dans des secteurs fragiles à fort risque locatif pour 22 M€ et réinvesti dans des immeubles neufs en Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour 14 M€, lui permettant ainsi de moderniser son patrimoine immobilier.

Cette stratégie a été permise grâce à une collecte nette de 90 M€, par de la dette bancaire et par le réemploi du produit des cessions.

### La Performance courante Immobilière :

L'occupation financière de la SCPI GÉNÉPIÈRE s'est quant à elle maintenue au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier annuel de 89,53 % à comparer à 88,06 % en 2017. Ce chiffre cache une amélioration dans l'occupation physique par rapport à 2017. Par exemple sur les 12 % de vacance financière constatés en fin d'année, 5,22 % sont des locaux loués, mais sous franchise, 1,30 % sont des surfaces vacantes sous promesse de vente, seul le solde soit 5,39 % sont des surfaces réellement non louées.

Le résultat 2018 de votre SCPI est de 10,58 €/part en baisse par rapport à 11,01 €/part en 2017. Cette baisse de la performance est expliquée à la fois par l'impact des mesures d'accompagnement et la traduction d'une politique d'investissement plus centrée sur des emplacements plus qualitatifs et moins rémunérateurs.

Les 3 premiers acomptes de 2,90 € par part et un dernier acompte de 2,82 € au titre du 4<sup>e</sup> trimestre ramènent la distribution au titre de 2018 à 11,52 € par part. Ce montant divisé par le prix de souscription a offert une performance aux associés de 4,32 %.

### La Valorisation du Patrimoine :

La Valeur du Patrimoine immobilier de la SCPI est de 788 M€ soit en augmentation de 74 M€. Le montant net des acquisitions et cessions a contribué à hauteur de 61 M€ ainsi que les appels de fonds de Vefa pour les immeubles en cours de construction. Le solde soit 13 M€ (+1,5 %) correspond à l'amélioration de la valorisation du patrimoine de la SCPI qui a augmenté à périmètre constant du fait de l'augmentation des valeurs d'expertises des immeubles parisiens et des immeubles en zone euro achetés récemment. Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer positivement la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 230,48 € par part soit, +1,65 %.

## Les perspectives 2019

Les investisseurs devraient renouveler leur intérêt sur la SCPI en 2019 avec une collecte attendue en ligne avec celle constatée en 2018.

Dans ce contexte la SCPI prévoit d'allouer ses ressources dans des investissements de bureaux de grandes métropoles européennes tout en gardant une diversification sectorielle comme le résidentiel, la logistique ou autres classes d'actifs.

Nous réaliserons des investissements socialement responsables en ligne avec une performance compatible avec nos objectifs de rendement. La SCPI Génépière poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

Le contexte économique reste favorable aux locataires c'est la raison pour laquelle afin de protéger la performance il faudra veiller en 2019 :

- à réaliser les travaux nécessaires,
- à louer à la valeur de marché même si le loyer est inférieur au loyer du locataire sortant,
- à arbitrer les actifs situés dans des secteurs fragiles,
- à louer les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation en concédant éventuellement des mesures d'accompagnement.

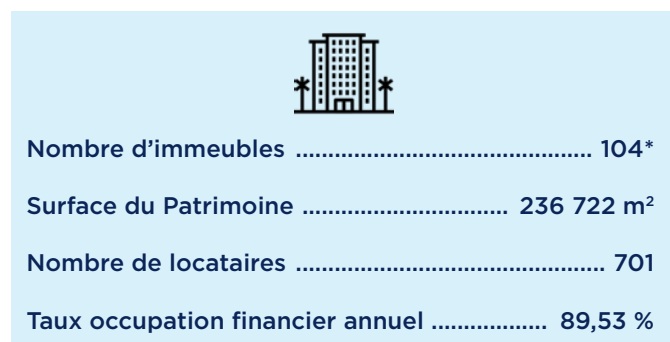
# Chiffres clés - au 31 décembre 2018

**Génépière**  
**SCPI à capital variable**  
**Date de création : 1978**

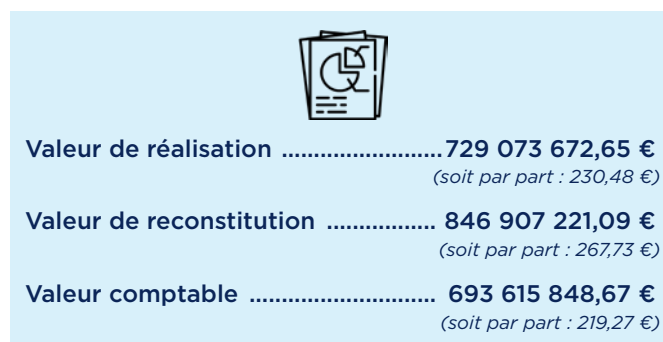
## Les associés



## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI



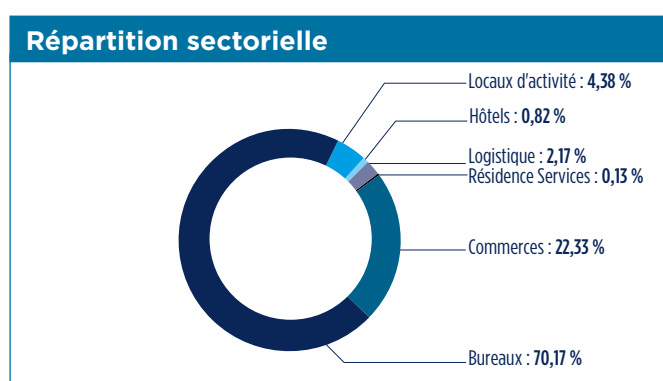
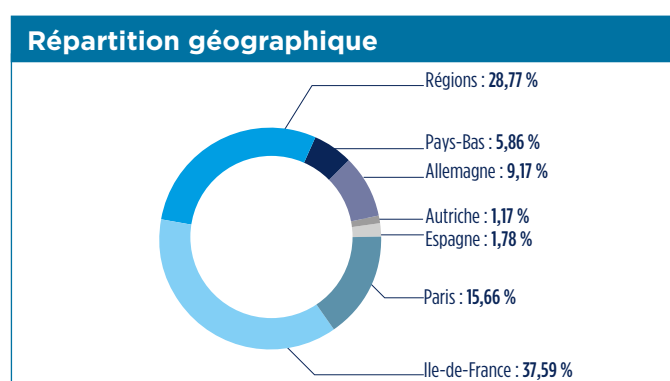
\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme à savoir le projet Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## La conjoncture macro-économique

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro, la croissance a été décevante en 2018. Plusieurs facteurs transitoires ont contribué à son ralentissement. Ainsi, l'Allemagne a failli tomber en récession au 4<sup>e</sup> trimestre en raison d'un ralentissement brutal du commerce mondial, de perturbations dans le secteur automobile causées par la mise en place de nouveaux tests de pollution et de la faiblesse du secteur manufacturier. En France, le mouvement des Gilets jaunes a pesé sur l'activité économique. Enfin l'économie italienne a souffert d'un durcissement des conditions de crédit. Par ailleurs, les incertitudes politiques ont brouillé les cartes (Brexit, budget italien).

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

	Croissance du PIB réel en %	
	2018 (estimation)	2019 (prévision)
Monde	3,8	3,4
Zone Euro	1,8	1,2
Allemagne	1,5	1,2
France	1,5	1,3
Italie	0,8	0,2
Espagne	2,5	2,0
Royaume-Uni	1,4	1,3

## La conjoncture immobilière

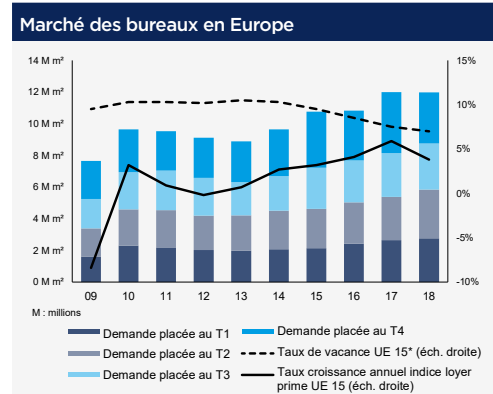
### Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

#### Marché des bureaux

Malgré le tassement de la croissance économique, le marché des bureaux en Europe est globalement resté actif. Les commercialisations ont été tirées notamment par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail. Dans la plupart des grandes villes européennes, la demande placée de 2018 a ainsi souvent été significativement supérieure à la moyenne décennale, même si des baisses sur un an ont néanmoins été observées. Ces dernières peuvent entre autres être expliquées par moins de grandes transactions que l'année précédente comme en Ile-de-France, ou par un manque d'offre dans les meilleures localisations, comme dans les principales villes allemandes. Notons que dans diverses villes la demande a été alimentée par les entreprises de co-working.

Si la vacance a augmenté légèrement sur 1 an dans quelques grandes villes, la rareté de l'offre est forte sur de nombreux cœurs de marchés, avec un taux de vacance inférieur à 4% dans les quartiers d'affaires de villes comme Paris, Berlin, Munich, Amsterdam, ... Dans ces secteurs sous-offreurs, la rareté a été favorable aux hausses de loyers.

Plus généralement sur le reste des marchés, l'hétérogénéité est restée de mise, et dans les secteurs périphériques la vacance est souvent restée trop élevée pour une hausse franche des loyers.



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

#### Marché de l'investissement

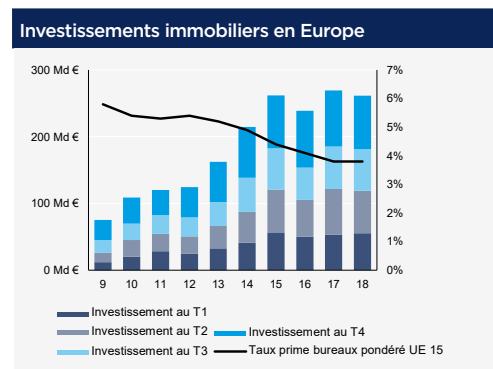
Les volumes investis en Europe ont été élevés en 2018.

Le Royaume-Uni reste le 1<sup>er</sup> marché européen en termes de volumes mais l'Allemagne et la France ont réalisé de belles performances, avec un record pour cette dernière.

L'offre de produits prime est restée limitée par rapport à la demande, maintenant les taux de rendement prime à un niveau bas. La différence de taux entre principales villes est restée assez faible en 2018, avec des villes comme Madrid, Paris, Amsterdam, Milan, Berlin dans un écart de 50 points de base au plus. Notons que les investisseurs continuent à privilégier les localisations établies, même si le manque de produit les a incité à élargir leur cible, amenant à des compressions de taux de rendement pour les bureaux en proche périphérie notamment en Allemagne. L'importance d'une attention particulière aux fondamentaux économiques et immobiliers des actifs acquis apparaît donc renforcée compte tenu des conditions de marché actuelles de valeurs élevées.

La montée en puissance du commerce en ligne pousse les investisseurs à se tourner vers la logistique et à adopter une grande prudence dans leur allocation en commerces, en particulier en centres commerciaux, avec un impact sur les valeurs de certains actifs.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans n'ayant pas augmenté autant que prévu, leur écart avec les rendements immobiliers (approximation de la prime de risque immobilier) est resté conséquent sur la plupart des marchés, Italie mise à part.



Source : CBRE Recherche (T4 2018)



## Perspectives 2019

L'immobilier fera face à un environnement plus complexe en 2019. Les signes d'une décélération de la croissance mondiale sont visibles. En zone euro, à court terme, les élections européennes (mai 2019) et le Brexit maintiendront probablement l'incertitude à un niveau élevé. Nous restons convaincus que la demande intérieure (en particulier la consommation) restera soutenue par la bonne tenue du marché du travail, par la forte croissance des revenus et par le niveau très accommodant de la politique monétaire. Par conséquent, nous pensons que la croissance se ressaisira au second semestre.

Au niveau de la politique monétaire, la Fed (banque centrale américaine) est ouvertement attentiste et la BCE (banque centrale européenne) devrait maintenir des conditions monétaires très accommodantes en 2019.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe pourraient croître modérément en 2019 d'après notre scénario central. Pour la plupart, les principaux marchés immobiliers européens bénéficient en ce début de 2019 d'un écart entre taux prime bureaux et taux des titres d'Etat à 10 ans qui demeure conséquent et surtout supérieur à la moyenne de longue période. Cet écart pourrait diminuer à court et moyen terme et compenser au moins partiellement l'impact de la hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans sur les taux de rendement immobilier.

L'intérêt des investisseurs en immobilier devrait rester élevé en 2019. Cela pourrait maintenir les taux de rendement immobilier à des niveaux bas pour les actifs prime, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter, dans un environnement actuel pavé d'incertitudes économiques et de risques politiques.

Compte tenu de la rareté de l'offre observée sur de nombreux quartiers centraux des affaires comme à Paris, Berlin, Munich ou Amsterdam, une hausse modérée des loyers de marché en 2019 reste envisagée. Il faudra néanmoins rester attentif à la production de nouveaux bureaux et à l'évolution de la demande locative, sensible à un ralentissement économique marqué.

## Focus sur les pays où la SCPI est investie

### France

#### Bureaux en Ile-de-France (IDF)

En 2018, les volumes commercialisés de bureaux en Ile-de-France sont restés actifs, avec un niveau sensiblement supérieur à la moyenne décennale. Ils sont néanmoins en retrait annuel, imputable notamment au segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, moins actif qu'en 2017. La plupart des grandes zones tertiaires ont connu ce repli annuel.

Malgré un taux de vacance particulièrement bas à Paris et en particulier dans le quartier des affaires, les commercialisations y sont restées élevées, portées notamment par la demande soutenue des entreprises de coworking.

L'offre immédiate a continué de diminuer, passant fin 2018 sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup> vacants qui n'avait plus été franchi depuis 2008.

Compte tenu de la rareté de l'offre, une hausse des loyers moyens a été observée dans les meilleures localisations parisiennes, tandis que l'offre abondante dans plusieurs secteurs périphériques reste un frein aux hausses de loyer. Tout en restant élevés, les avantages commerciaux accordés lors des locations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont diminué en 1 an et passent au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 sous la barre symbolique des 20 % pour la première fois en 5 ans, avec toutefois des différences marquées entre secteurs géographiques.

#### Bureaux en Régions

En 2018, en Régions, les marchés de bureaux ont été globalement dynamiques, en particulier à Lille et Lyon grâce à de grandes transactions et également à la demande émanant du secteur public.

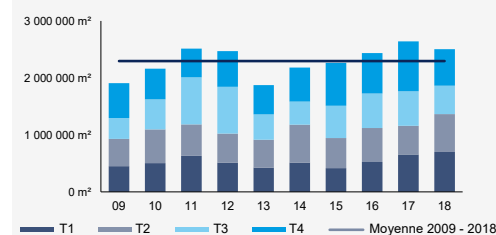
Les loyers faciaux prime des principales métropoles sont restés stables en 2018.

#### Commerces

L'évolution des habitudes de consommation et l'émergence du commerce en ligne conduisent nombre d'enseignes à améliorer l'expérience client, à repenser leurs choix de localisation et à expérimenter de nouveaux formats de magasins. Les enseignes adoptent également des stratégies multicanales, fondées sur le digital et les magasins physiques, qui sont complémentaires. Les valeurs locatives des artères ou des centres commerciaux secondaires ont souvent du mal à se maintenir face à ces changements en cours depuis plusieurs années. Les valeurs locatives des actifs prime (meilleurs emplacements) résistent cependant mieux.

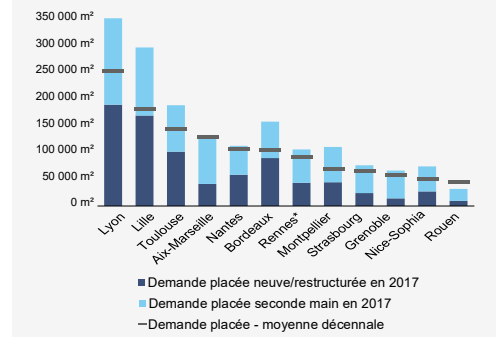
Estimation de taux de rendement prime bureaux dans les métropoles européennes au T4 2018	
Amsterdam	3,25 %
Berlin	3,00 %
Dusseldorf	3,30 %
Francfort	3,10 %
Hambourg	3,00 %
Londres	3,75 %
Madrid	3,50 %
Milan	3,40 %
Munich	2,90 %
Paris Ile-de-France	3,00 %
Prague	4,50 %
Vienne	3,50 %

#### Demande placée de bureaux - IDF



Source : ImmoStat (T4 2018)

#### Demande placée - villes en région



Source : CBRE Recherche (T4 2018)



## Résidentiel

Après une excellente année 2017, les ventes de logements en France ont été stables dans l'ancien, mais ont diminué dans le neuf.

L'activité du marché a été favorisée par les taux de crédit bas et des facteurs structurels favorables comme le désir d'être propriétaire ou la décohabitation (séparations, etc.).

Néanmoins, plusieurs facteurs ont pesé négativement en particulier sur le marché du neuf : le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages. De même la hausse des prix grignote le pouvoir d'achat immobilier qui dans l'ancien est repassé en dessous de sa moyenne de longue période.

La hausse des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des neuf premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur l'année 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur 2018. les situations restent très hétérogènes selon les villes.

## Logistique

Bien qu'en retrait sur un an en raison de la moins grande présence de transactions XXL (supérieures à 50 000 m²), l'activité du marché de la logistique a été forte en 2018. La dorsale nord-sud a été active, en particulier le nord et la région lyonnaise.

## Hôtels

D'après les chiffres provisoires, la France a accueilli un nombre record de visiteurs étrangers en 2018 (environ 90 millions).

Le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR), est en hausse sur un an dans chacune des classes d'hôtel, même si une baisse légère du taux d'occupation est constatée dans le segment super économique, d'après In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie.

## Santé

L'investissement en établissements de santé a rebondi en 2018 et atteint un volume supérieur à sa moyenne décennale.

Cette classe d'actifs, qui reste très spécialisée, attire le investisseurs par ses rendements plus élevés que les autres classes et également par les fondamentaux démographiques moins soumis aux variations conjoncturelles.

## Marché de l'investissement

Les volumes investis ont signé un record historique en 2018, favorisé par des transactions d'envergure. Paris a représenté une part conséquente des investissements en France, même si les marchés régionaux ont été actifs.

Les investisseurs étrangers, notamment nord-américains, ont été particulièrement présents en 2018.

La logistique continue à attirer les investisseurs, faisant pression à la baisse sur les taux de rendement prime. Vis-à-vis des commerces, les investisseurs font preuve de prudence en privilégiant les emplacements indéniables, délaissant les actifs au rendement plus élevé mais présentant plus de risque. En bureaux, les taux de rendement prime à Paris sont restés stables tandis que des compressions ont été observées dans plusieurs métropoles régionales.

## Allemagne

### Marché des bureaux

Les commercialisations de bureaux sont restées élevées en 2018, bien qu'en baisse sur un an dans plusieurs des principales villes dont Berlin et Francfort qui ont tout de même réalisé des niveaux élevés de commercialisations.

La rareté forte sur certains segments a eu plusieurs impacts sur le marché : limitation des volumes commercialisés, entreprises poussées à prolonger leur bail, à élargir leur périmètre de localisation, et/ ou à opter pour des pré-commercialisations (immeubles en cours de construction ou en projet).

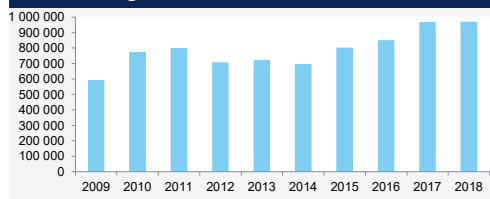
La rareté de l'offre de qualité en centre-ville avec par exemple moins de 3,5 % de bureaux vacants à Munich et Berlin a également eu un impact favorable sur les loyers, en particulier à Berlin avec des hausses supérieures à 10 % sur les actifs prime berlinois.

### Marché de l'investissement

La demande en immobilier d'entreprise allemand est restée élevée en 2018. L'économie jugée solide et les potentiels de hausse de loyer dans les secteurs où l'offre est rare ont ainsi attiré les investisseurs malgré des valeurs élevées.

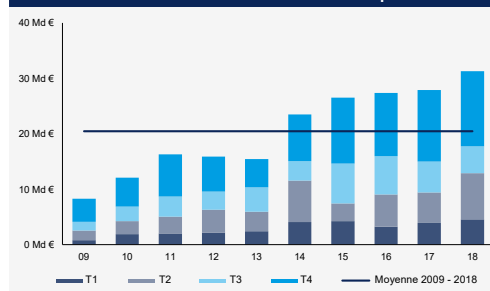
L'offre prime est restée limitée, poussant certains investisseurs à porter leur choix soit sur des immeubles présentant des risques locatifs plus élevés, soit en s'éloignant du quartier central des affaires. Ce comportement a réduit la prime de risque des quartiers proches du centre-ville.

### Ventes de logements anciens



Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

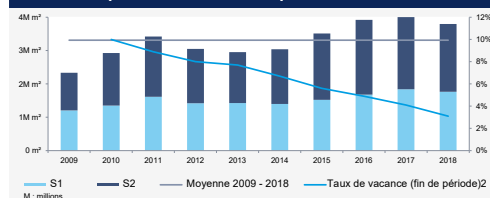
### Investissements directs en immobilier d'entreprise\* - France



Source : Cushman and Wakefield (T4 2018)

\*investissement en bureaux, commerces et logistique

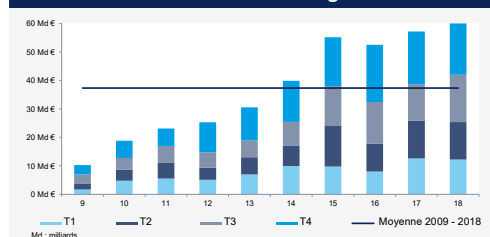
### Demande placée - villes du top 7\*



Source : Colliers (T4 2018)

\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart

### Investissement immobilier - Allemagne



Source : Cushman & Wakefield (T4 2018)

## Autriche

### Marché des bureaux (Vienne)

Après avoir fortement diminué en 2017, la demande placée de Vienne a enregistré un rebond en 2018.

Malgré l'intensification des commercialisations au 2<sup>nd</sup> semestre, notamment des grandes transactions, le taux de vacance, qui reste bas, ne s'est pas comprimé en raison de livraisons conséquentes.

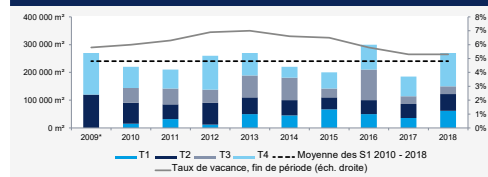
Si le loyer prime viennois a légèrement baissé en 2018, il apparaît que les loyers moyens ont modérément augmenté.

### Marché de l'investissement

Après une année 2017 particulièrement active, l'investissement en immobilier d'entreprise autrichien a sensiblement reculé en 2018 tout en restant conséquent. Ce repli est notamment imputable au manque de bureaux de qualité à vendre.

Le taux de rendement prime pour les bureaux à Vienne a très légèrement baissé en 2018.

### Demande placée et taux de vacance - Vienne



Source : EHL Market Research Q1/2019

\*données uniquement semestrielles en 2009

## Espagne

### Marché des bureaux

Les commercialisations ont été dynamiques tant à Madrid qu'à Barcelone, principaux marchés espagnols.

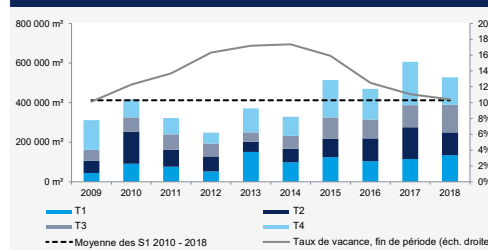
La rareté de l'offre est forte dans le quartier central des affaires de ces deux villes, favorisant des hausses de loyer qui s'étendent aux secteurs proches comme "22@" à Barcelone.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura été particulièrement actif en 2018, avec notamment une bonne performance des hôtels et commerces.

Notons que certains brokers ont acté en 2018 une réduction de l'écart de taux prime bureaux entre Madrid et Barcelone, cet écart revenant quasiment au niveau d'avant la crise catalane.

### Demande placée et taux de vacance - Madrid



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

## Pays-Bas

### Marché des bureaux

En 2018, les commercialisations à Amsterdam ont été supérieures à leur moyenne décennale même si les volumes ont pu être contraints par le manque d'offre de qualité. À Rotterdam, après une année 2017 décevante, elles ont fortement augmenté en 2018.

La vacance atteint un point bas historique à Amsterdam. Elle reste conséquente à Rotterdam, bien qu'en baisse significative sur 1 an.

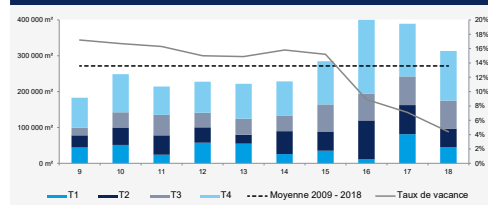
La rareté des bureaux à louer observée dans les quartiers les plus recherchés de la capitale a été favorable au loyer prime qui a augmenté en 2018.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a été actif en 2018.

La rareté d'actifs à vendre par rapport à la demande a eu un double effet : les taux de rendement se sont compressés pour les bureaux, et certains investisseurs ont élargi leurs cibles d'investissement aux autres grandes villes comme Rotterdam ou La Haye.

### Demande placée et taux de vacance - Amsterdam



Source : JLL (T4 2018)

## Définitions

**Loyer prime** : Loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Taux de vacance bureaux** : Part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

**Taux de rendement prime** : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Demande placée** : Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

## Sources

Amundi Immobilier, Amundi Recherche, BCE, Crédit Agricole, CBRE Recherche, Commission Européenne, Cushman & Wakefield, EHL, Immostat, IEIF, In Extensio Tourisme Culture & Hôtellerie, Insee, JLL, Notaires de France, Prequin, ...

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

### 1 - Évolution du patrimoine

#### ■ Les acquisitions (y compris VEFA)

En 2018, les acquisitions se sont faites via des sociétés.

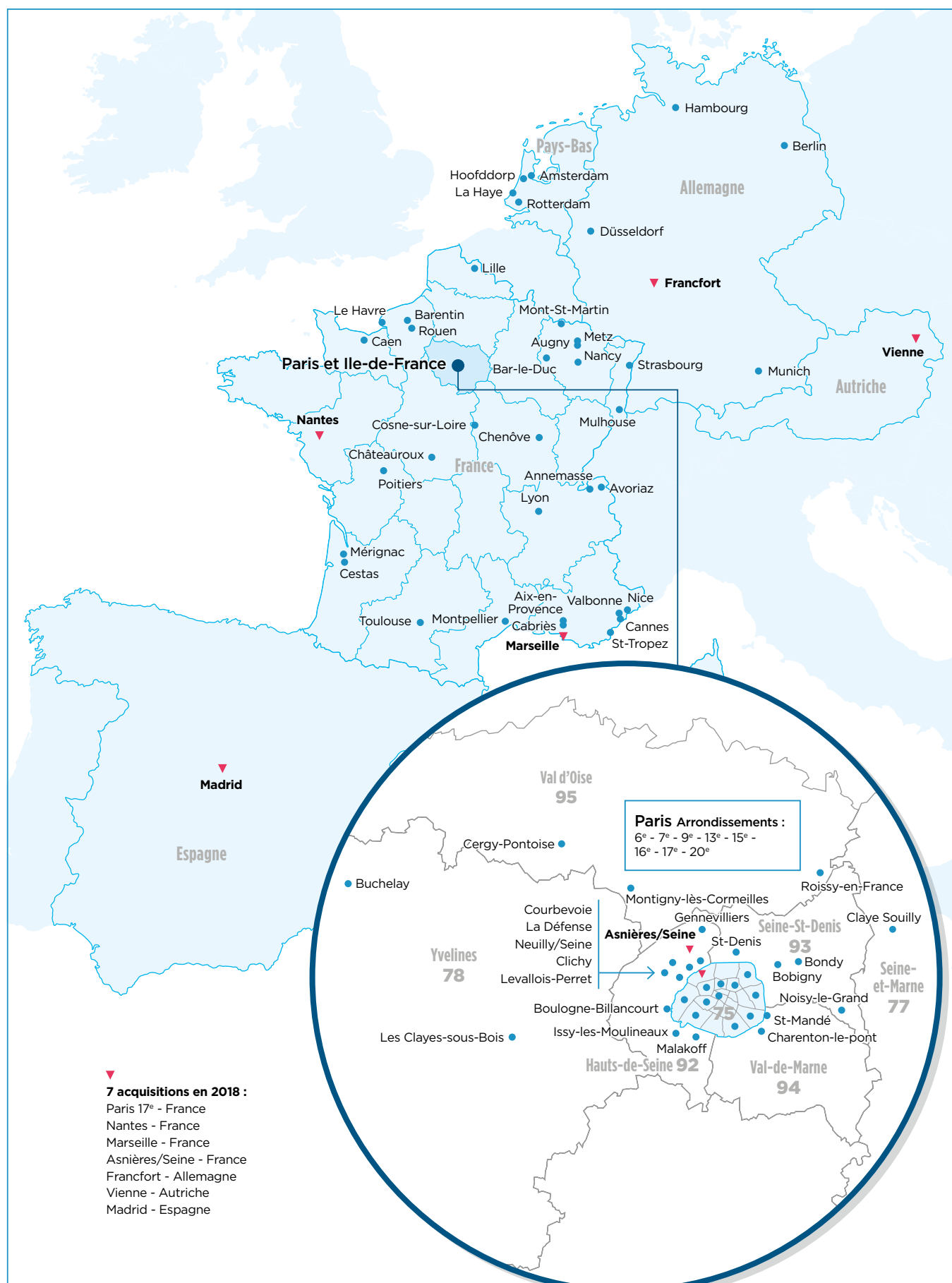
#### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>SCI AIRDF (20,788 % de la SCI)</b>					
Rue Nathalie Lemel - Euronantes Gare - 44000 Nantes	Bureaux	3 141	15 017 600	10/07/2018	
42 bd de Dunkerque - 13002 Marseille	Bureaux	3 525	20 905 080	30/01/2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2020
<b>SCI Titan (14 % de la SCI)</b>					
La Mahonia 2 - Madrid Espagne	Bureaux	2 914	16 543 085	18/07/2018	
<b>SCI Batignolles-lot9 (7 % de la SCI)</b>					
81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris	Bureaux	1 188	17 918 815	12/12/2018	
<b>OPPCI Ergamundi (12 % de l'OPPCI)</b>					
Gräfrasse/Wildunger Strasse - Francfort Allemagne	Bureaux	3 774	15 117 615	31/01/2018	
Maria Jacobi Gasse 1, 1030 Vienne Autriche	Bureaux	3 044	11 566 205	06/12/2018	
<b>SCI Aïrs (10 % de la SCI)</b>					
114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine (VEFA)	Résidence Services	601	4 163 800	28/12/2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2021
<b>Total Acquisitions réalisées via sociétés</b>		<b>18 187</b>	<b>101 232 200</b>		

#### ■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
60 rue Pierre Sépard - 92320 Châtillon	Bureaux	5 000 000	-2 985 000,90	
306 Bureaux de la Colline - 92210 Saint Cloud	Bureaux	800 000	153 127,53	
3 rue Copernic - 41260 Chaussée Saint Victor	Locaux mixtes	3 115 000	-1 028 608,50	
214/218, Av Pdt Wilson - 93200 Saint Denis	Activité	1 370 000	522 107,76	
6 boulevard de l'Europe - 91000 Evry	Bureaux	2 350 000	-1 415 787,66	
11 / 19 rue Marguerite Crauste - 33000 Bordeaux	Bureaux	2 800 000	747 971,28	
Route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière - 44000 Nantes	Bureaux	650 000	-413 498,26	
Parc technologique des Fontaines - 38190 Bernin	Bureaux	6 100 000	-1 043 361,70	
Régularisation exercices antérieurs			- 439 403,09	
<b>Total cessions</b>		<b>22 185 000</b>	<b>-5 902 453,54</b>	

## Le patrimoine immobilier de Génépierre



## 2 - L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG<sup>(1)</sup> dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.

- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.



*Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

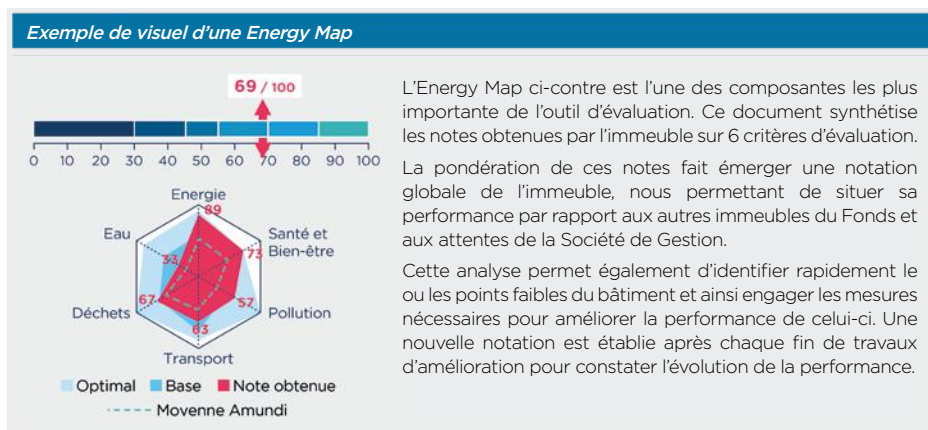
Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



### ? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importantes de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation. La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement le ou les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou

permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intégrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité :



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette Charte en 2017.

Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR<sup>2</sup> d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.



A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID.



La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

<sup>2</sup> Investissement Socialement Responsable.



### Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un

axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.

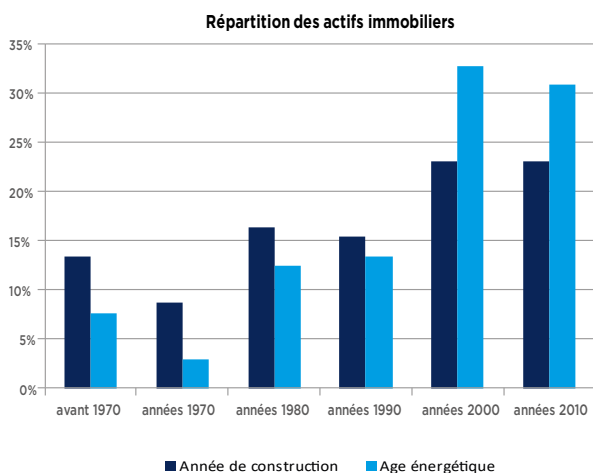
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

## Concernant Génépierre

Grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles, la SCPI Génépierre témoigne d'une amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier. Cela se matérialise de différentes façons.

### Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement du fonds au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



Ce graphique permet de visualiser l'évolution de l'âge énergétique des actifs. Les colonnes bleu marine représentent la part des actifs construits en année N, tandis que les colonnes plus claires représentent la part des actifs du Fonds qui ont été construits et/ou rénovés durant l'année N et reflètent donc l'état actuel de la SCPI Génépierre.

Par exemple, 13 % des actifs du Fonds ont été construits dans les années précédant 1970 (couleur foncée). Cependant grâce à une gestion efficace et proactive, il ressort que seul 8 % des actifs aujourd'hui ont encore un âge énergétique se situant avant les années 1970 (couleur claire) Les autres actifs ont fait l'objet de rénovations importantes dans les périodes qui ont suivi.

Le fonds Génépierre dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 64 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une performance environnementale optimale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.



## La politique de certification

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années. A ce jour, 17 immeubles sont certifiés contre 12 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 35,5 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 32 % en 2017. Cela traduit la volonté du Fonds d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements et de gestion active des immeubles.

Ci-dessous la liste des immeubles certifiés.

Immeuble	Adresse	Certifications et labels
<b>France</b>		
GREENELLE	43 quai de Grenelle - 75015 Paris	HQE Construction ou Rénovation ( <b>HQE AWARD 2018</b> pour la meilleure rénovation bureau de l'année – atteinte du niveau “exceptionnel”, plus haut niveau de la certification HQE) BREEAM Refurbishment (Very good)
LE PAPILLON	247 avenue Paul Vaillant Couturier – 93400 Bobigny	HQE construction et rénovation
THE CROWN	boulevard Paul Montel – 06000 Nice	HQE Construction ou Rénovation
THE VIEW	rue Paul Meurice - 75020 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent) WIRED SCORE (Silver)
ANCELLE	2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent)
IN TOWN	place de Budapest – 75009 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Europe Commercial (Very Good) Label HPE
CEUR DEFENSE	5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
NOUVEAU BERCY	10-12 avenue Charles de Gaulle – 94220 Charenton-le-Pont	HQE Construction ou Rénovation Label HPE
TOUR EGEE	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
CORUSCANT	17 rue Jean Philippe Rameau – 93200 Saint-Denis	Label HPE
SECTIONS DES DOCKS	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
<b>Pays-Bas</b>		
NOW BUILDING	16 Taurusavenue – 2132 LS Hoofddorp	BREEAM Construction (Excellent)
PRINCESS BEATRIXLAAN	Prinses Beatrixlaan 5-7 – 2595AK La Haye	BREEAM Construction (Excellent) Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Strawinskylaan 3001-4111 – 1077 ZX Amsterdam	BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
<b>Espagne</b>		
EL PORTICO	La Mahonia 2 - 28043 Madrid	BREEAM In Use (Very Good)
<b>Allemagne</b>		
THREE GEORGES	Georg-Glock-Strasse 3 – 40474 Düsseldorf	LEED (Gold)
TELEKOM CAMPUS	Überseering2 - 22297 Hambourg	LEED (Gold)

Dans la volonté permanente d'améliorer ses actifs sous gestion, Amundi Immobilier a renforcé les deux axes de travail suivant :

- l'axe énergie qui se concentre sur la sobriété énergétique, la récupération d'énergie et la production d'énergie renouvelable ;
- l'axe biodiversité qui se concentre sur la mise en place d'habitats et l'insertion d'espèces qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

A titre d'exemple sur l'axe biodiversité, le fonds Génépière est doté de quatre ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau 93210 Saint-Denis (2 ruches)
- Le Stadium - 266 avenue du Président Wilson 93210 Saint Denis (1 ruche)
- Le Prime - 305 avenue Le Jour Se Lève 92100 Boulogne-Billancourt (1 ruche)

Des ateliers ont été organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action en termes de réimplantation de biodiversité dans nos immeubles.



**Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation** : La certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

**Certification BREEAM Construction / Rénovation** : BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

**Certification Breeam In Use** : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

**Certification HPE** : Le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

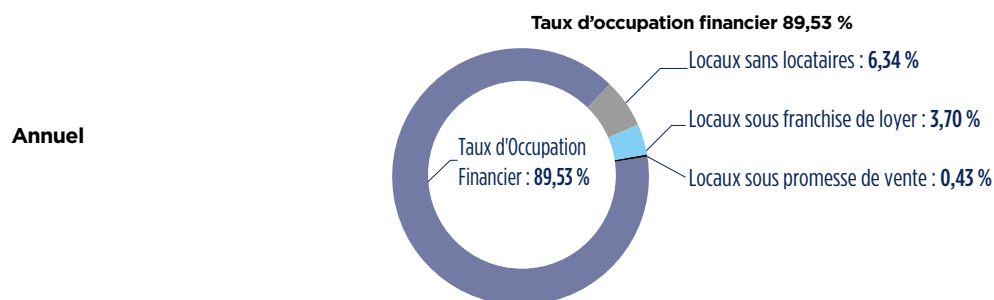
**Certification LEED®** : La certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

**Certification Wiredscore** : Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

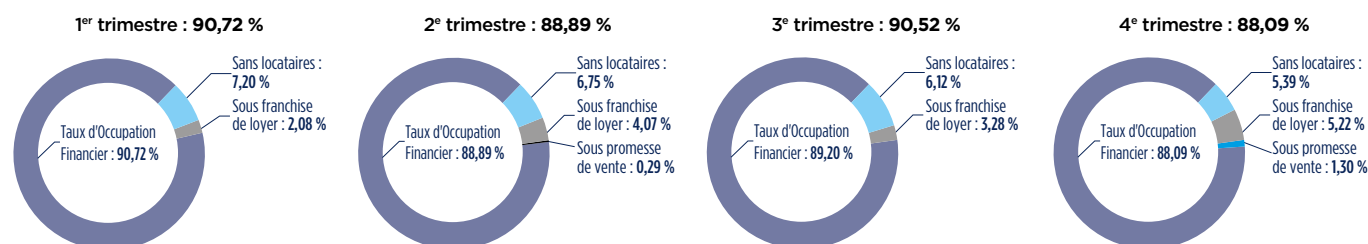


### 3 - Gestion locative des immeubles

#### ■ Le taux d'occupation financier annuel



#### Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



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

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

#### ■ Les baux

Durant l'exercice 2018, 30 baux ont été signés. Ils portent au global sur 15 612 m<sup>2</sup> et représentent une facturation de 2 060 K€ HT en année pleine. Ces locations ont, plus particulièrement, concerné les immeubles suivants :

- 505 route des Lucioles à Valbonne (06560). Quatre lots, représentant au global 5 171 m<sup>2</sup>, ont été loués au même preneur, moyennant un loyer global de 698 K€ HT. Cet actif affiche désormais un taux d'occupation physique de 100 %.
- 3 rue Copernic à la Chaussée Saint-Victor (41260). Le bail de notre mono-locataire a été renouvelé au prix de 275 K€ HT. Cette disposition a permis de signer la vente de l'actif le 05/04/2018 à un investisseur privé.
- rue René Descartes à Aix en Provence (13100). Deux preneurs se sont partagés l'actif pour, respectivement, 1 450 m<sup>2</sup> et 714 m<sup>2</sup>. L'immeuble entier est loué. Ces deux contrats cumulés assurent un revenu locatif HT de 255 K€ (169 K€ + 86 K€).
- 9-11 allée de l'Arche à Courbevoie (92400). Au prorata des 5 % de la SCI SEO détenus, la SCPI Genepierre loue trois lots, pour une surface cumulée de 350 m<sup>2</sup>. Ils engendreront 165 K€ HT de recettes locatives.
- 5-7 esplanade de la Défense à Courbevoie (92400). Au prorata des 5,02 % de la SCI HOLD détenus par la SCPI Genepierre, il est loué deux lots, pour une surface cumulée de 250 m<sup>2</sup> facturée 140 K€ HT.

#### ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2018, le stock de locaux vacants s'élevait à 16 782 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	1 110			1 110
Ile de France	7 115			7 115
Province	4 123		2 552	6 675
Etranger	1 882			1 882
<b>Total</b>	<b>14 230</b>	<b>0</b>	<b>2 552</b>	<b>16 782</b>

#### ■ Les contentieux

(en €)	31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-818 132,33	-673 287,66	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-220 071,89	-528 194,75	
Reprise de provision sur dépréciation de créances	364 916,56	220 071,89	
<b>Total</b>	<b>-673 287,66</b>	<b>-981 410,52</b>	<b>45,76 %</b>

#### Contentieux significatifs

- Contentieux de 108 149 € sur l'immeuble 788 rue Yves Kermen à Boulogne Billancourt.
- Contentieux de 92 423 € sur l'immeuble Ilot Cathédrale à Rouen suite à la liquidation judiciaire du locataire.

## II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2018
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	417 792
Montant (en €)	111 341 568
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	53 057
Montant (en €)	12 951 744
Nombre de parts en attente de retrait	

#### Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	34 533	266,50	9 203 045
Février	36 277	266,50	9 667 821
Mars	25 719	266,50	6 854 114
Avril	39 552	266,50	10 540 608
Mai	29 419	266,50	7 840 164
Juin	33 023	266,50	8 800 630
Juillet	36 284	266,50	9 669 686
Août	15 586	266,50	4 153 669
Septembre	18 075	266,50	4 816 988
Octobre	43 200	266,50	11 512 800
Novembre	38 904	266,50	10 367 916
Décembre	14 163	266,50	3 774 440
<b>Total</b>	<b>364 735</b>		<b>97 201 878</b>

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

#### ■ Marché de gré à gré

Au total, 1 279 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2018.

### 2 - Le capital

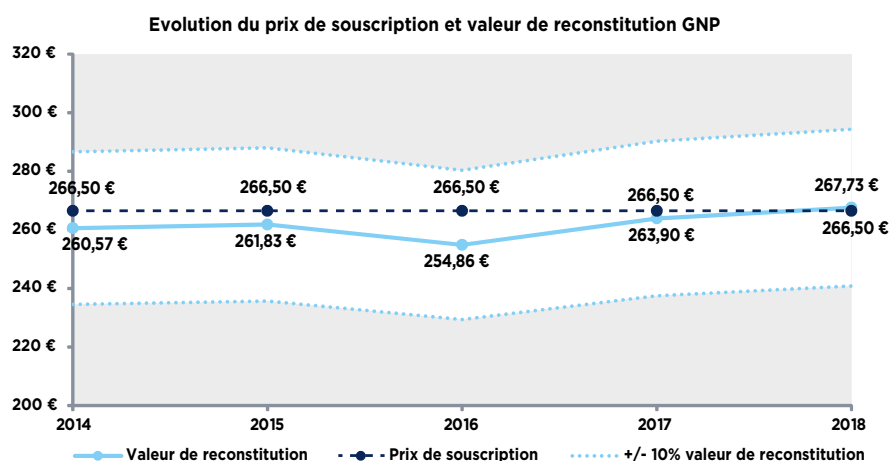
#### ■ Évolution du capital fin de période

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre	226 832 598	254 161 611	323 877 591	428 179 374	483 983 829
Nombre de parts au 31 décembre	1 482 566	1 661 187	2 116 847	2 798 558	3 163 293
Nombre d'associés au 31 décembre	10 627	10 132	10 185	10 206	10 015
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	2 559 999	49 220 779	121 433 390	182 763 956,38	97 201 878
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	985 808	5 350 339	11 486 043	15 570 315	8 907 581,28
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>	266,50	266,50	266,50	266,50	266,50

(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2014

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2018, le prix de souscription fixé à 266,5 € est égal à la valeur de reconstitution 267,73 € (0,46 %).



## ■ Performance

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans** 9,18 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans** 8,21 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013 <sup>(2)</sup>	2012 <sup>(2)</sup>	2011 <sup>(2)</sup>	2010 <sup>(2)</sup>	2009 <sup>(3)</sup>
Distribution (en €)	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Taux de distribution (en %)	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : variation au Report à Nouveau (RAN) et de Plus Value Immobilière (PVI).

(3) Données de Génépière avant fusion avec Géné-entreprise.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2018 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine de Génépière.

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 788 216 417,39 € hors droits et à 835 926 511,77 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 729 073 672,65 €.

	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeurs de réalisation	634 543 450,25	729 073 672,65	14,90 %

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

#### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	2018
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	612 428 640,65	693 615 848,67
Valeur de réalisation	634 543 450,25	729 073 672,65
Valeur de reconstitution	738 527 800,06	846 907 221,09
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	218,84	219,27
Valeur de réalisation	226,74	230,48
Valeur de reconstitution	263,90	267,73

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

#### Valeur de réalisation

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

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière.

#### Valeur de reconstitution

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

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

### III- Les comptes simplifiés

#### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	24 762 054,66	22 727 111,33	
Autres produits	258 902,58	142 013,80	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	6 245 455,68	15 299 123,37	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>31 266 412,92</b>	<b>38 168 248,50</b>	<b>22,07 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-882 369,56	-1 105 053,10	
Frais généraux	-3 507 707,57	-4 418 377,77	
Travaux de remise en état			
Provision nette <sup>(4)</sup>	373 183,46	-1 258 120,08	
Provision pour charges non récupérables	-869 631,69	-858 554,55	
Charges financières nettes sur emprunts	-1 378 792,72	-1 169 006,64	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-6 265 318,08</b>	<b>-8 809 112,14</b>	<b>40,60 %</b>
Résultat exceptionnel	-46 028,43	116 257,16	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>24 955 066,41</b>	<b>29 475 393,52</b>	<b>18,11 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	11,01	10,58	-3,89 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-11,90	-11,52	-3,22 %
Dont distribution plus-value immobilière	-0,01		n.s
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	12,66	11,78	-6,91 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de participations dans les sociétés et produits de rémunération des comptes bancaires. (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs. (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) pour une part portée en jouissance pour une année. (7) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions. n.s : non significatif.

#### ■ Précisions sur certains postes de charges

##### Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	-166 057,75	130 719,03 <sup>(1)</sup>	-178,72 %
Assurances	-6 427,13	-31 435,41	389,10 %
Honoraires	-12 640,07	-536 977,99	4148,22 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-839 101,87	-609 033,59	-27,42 %
Autres	141 857,26	-58 325,14	-141,12 %
<b>Total</b>	<b>-882 369,56</b>	<b>-1 105 053,10</b>	<b>25,24 %</b>

(1) Dépenses prévisionnelles d'entretien supérieures à la réalité.

##### Dont entretien et réparation: 130 719,03 €.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	(en €)
7/10 porte de Neuilly 93160 Noisy le Grand Travaux eau	-55 435,90
2 rue Stephenson 78060 Saint Quentin en Yvelines Appel de fonds grosse réparation	-43 039,87
11 parvis de Rotterdam 59000 Lille Régularisation travaux RIE	-28 399,49
788 rue du Kermen 92100 Boulogne Billancourt Remise en état	-22 302,11
Ring 125-Gustav Heinman 81479 Munich Entretien des parties communes	-19 627,59
Autres immeubles	299 523,99
<b>Total</b>	<b>130 719,03</b>

##### Dont assurances : -31 435 €

Elles concernent le montant des assurances non récupérables auprès des locataires.

##### Dont honoraires : -536 977,99 €

Ce poste correspond notamment aux honoraires de gestion des administrateurs de biens non récupérables, des audits techniques et diagnostic et des honoraires d'avocat.

##### Dont impôts et taxes non récupérables : - 609 033,59 €

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

(en €)	31/12/2018
Impôts fonciers	-421 202,51
Taxes d'enlèvement d'ordures ménagères	-78 635,93
Taxes sur bureaux	-109 195,15
<b>Total</b>	<b>-609 033,59</b>

##### Dont autres : -58 325,14 €

Ce poste correspond aux frais d'actes et contentieux ainsi qu'aux remboursements d'assurance.

Nature	(en €)
Loyer bail à construction	-49 259,66
Frais d'acte et contentieux	-13 206,48
Remboursement assurance	4 141,00
<b>Total</b>	<b>-58 325,14</b>

## Provision pour gros entretien (PGE)

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(en €)
Stock de PGE final au 31/12/2017	-437 940
Dotation aux provisions	-706 359
Reprise de provision	248 731
Diminution du stock sur immeuble vendu	
Stock PGE fin de période 31/12/2018	-895 567
Solde dotation reprise	-457 628
Gros entretiens	-427 619
Impact net PGE	-885 246

### Détail par immeuble

Immeuble		Nature des travaux	(en €)
4 rue Ripoux	54000 Nancy	Travaux d'électricité	- 172 071,58
70 rue Rivay	92300 Levallois-Perret	Travaux d'indivision	- 91 297,32
11 parvis de Rotterdam	59000 Lille	Travaux remplacement climatisation	- 53 775,68
505 route des Lucioles	06560 Valbonne	Travaux ascenseurs	- 30 944,55
14 boulevard des frères Voisin	92130 Issy les Moulineaux	Travaux de modernisation ascenseur	- 24 495,00
Autres Immeubles			- 55 034,56
<b>TOTAL</b>			<b>- 427 618,69</b>

## Frais généraux

(en €)	31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-2 423 758,51	-3 088 082,78	27,41 %
Honoraires de Commissaires aux comptes	-43 257,50	-31 440,00	-27,32 %
Frais divers de gestion	-1 027 764,22	-1 018 330,24	-0,92 %
Impôts étrangers	-12 927,34	-280 524,75	2070,01 %
<b>Total</b>	<b>-3 507 707,57</b>	<b>-4 418 377,77</b>	<b>25,96 %</b>

La commission de gestion correspond à 7,75 % HT du montant des recettes brutes hors taxes de toutes natures encaissées et des produits financiers par la Société de Gestion, à l'exception de l'indemnité compensatrice de TVA.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires de relocation (- 101 400,73 €),
- la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (- 369 662,71 €),
- les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (- 213 295,81 €),
- les coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (- 220 267,51 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables s'élèvent à 858 554,55 €. La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

## Charges financières sur emprunts

Les charges financières s'établissent à 1 244 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- 62 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 5 000 000 € (ex- Génie Entreprise) contracté auprès de Société Générale en mars 2008 (remboursé 2018),
- 201 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en octobre 2015 (remboursé 2018),
- 334 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 12 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en décembre 2013 (remboursé 2018),
- 174 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 354 247 € contracté auprès de LCL en décembre 2013 (remboursé 2018),
- 74 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 40 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en juin 2018 (remboursé 2018),

- 149 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 25 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en octobre 2018,
- 110 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 25 000 000 € contracté auprès de LCL en décembre 2018,
- 31 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en décembre 2018,
- 109 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de LCL en décembre 2018,

## La distribution

### Distribution 2018

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	Global	Par part
Report à nouveau comptable début période	32 018 137,63	12,66
Résultat comptable	29 475 393,52	10,58
Distribution annuelle brute	-32 075 723,21	-11,52
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	35 038 038,49	11,78

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

### Distribution prévisionnelle 2019

La Société de Gestion envisage de verser 3 premiers acomptes de 2,82 € par part (soit 11,30 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante.

## La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
10,58 €	11,52 €	8,25 €	7,92 €	0,33 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de part en jouissance au 31/12/2018.

(2) Calculée sur la base du nombre part en jouissance au 31 décembre 2018.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
10,58 €	11,52 €	3,70 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2018.

Pour plus d'information sur la fiscalité se reporter aux compléments p24.

## ■ Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2018 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

### b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

### c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

### d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2018, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2018 est de 26,9 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 133,2 %
- levier méthode de l'engagement : 137,3 %

*Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.*

*L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.*

*L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.*

*L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

*Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.*

### e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.



## IV - Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose d'un nombre impair de membres compris entre 7 membres au moins et de 11 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

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

La limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance est fixée 80 ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire. Ils sont élus pour la durée de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance est régi par les statuts et par un règlement intérieur.

Ce règlement intérieur est soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance ou à défaut à l'approbation de l'Assemblée Générale.

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

En pratique, la Société de Gestion convoque 3 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en septembre et en décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### ■ 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### ■ 2. Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,

- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

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

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.



Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### ■ 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

### ■ 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1<sup>er</sup> février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### ■ 1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 074 879 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

### ■ 2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

#### **C) Fonctions de support et de contrôle**

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100% sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - Compléments

#### La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2019

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

#### ■ Fiscalité des revenus

##### Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

##### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

##### Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

##### Prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019. Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

##### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait traitée de certains éléments. Si le Fonds détient des immeubles en France et à l'étranger il faut distinguer 2 types de valeur IFI :

- la valeur IFI résident qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France et à l'étranger,
- la valeur IFI non résident qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France uniquement.

##### Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

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

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, des Pays-Bas ou d'Espagne seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposées à l'IR.
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

#### ■ Fiscalité des plus-values (Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

##### Associés personnes physiques

##### Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI son effectif à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

#### Plus-values de cession valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

#### Associés personnes morales

##### Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33<sup>1</sup>/<sub>3</sub> %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;

- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

#### ■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

##### Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

##### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

##### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

##### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas ou d'Espagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

##### Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits au bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	45 862	72 777	83 085	48 592	53 057
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,76 %	3,41 %	3,92 %	1,73 %	1,68 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	54 323,60				

Génépière est passée en capital variable en 2014, les cessions de 10 626 parts en 2014 ont été exécutées sur le marché secondaire.

### ■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en €)	2014	2015	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,00	5,79	8,60	10,83	12,66
Dividende brut versé au titre de l'année	12,99	13,00	13,00	11,90	11,52
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>	<i>2,00</i>	<i>2,85</i>	<i>3,05</i>	<i>0,01</i>	
Résultat de l'exercice	12,77	12,80	12,44	11,01	10,58
Impact changement de méthode PGR/PGE				2,95	
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	5,79	8,60	10,83	12,66	11,78
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	2,68	- 0,53	0,29	- 1,27	- 3,07

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

### ■ Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Variation	Réel 2018
<b>Fonds collectés</b>	<b>636 981 226,89</b>	<b>115 715 513,70</b>	<b>752 696 740,59</b>
Capital	428 179 374,00	55 804 455,00	483 983 829,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	155 447 605,89	28 265 305,70	183 712 911,59
Financements / emprunt	53 354 247,00	31 645 753,00	85 000 000,00
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-661 773 469,90</b>	<b>-63 826 006,33</b>	<b>-725 599 476,23</b>
Plus ou moins-value comptables	-3 216 476,86	-5 902 453,54	-9 118 930,40
Réserves			
Report à nouveau	34 012 101,10	3 626 267,07	37 638 368,17
Investissements	-692 569 094,14	-61 549 819,86	-754 118 914,00
<b>TOTAL I</b>	<b>-24 792 243,01</b>	<b>51 889 507,37</b>	<b>27 097 264,36</b>
<b>Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA	-7 172 102,76	2 476 083,02	-4 696 019,74
<b>TOTAL II</b>	<b>-7 172 102,76</b>	<b>2 476 083,02</b>	<b>-4 696 019,74</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-31 964 345,77</b>	<b>54 365 590,39</b>	<b>22 401 244,62 *</b>

\* Dont 15 M€ de trésorerie ayant servi début janvier 2019 à rembourser une ligne de crédit court terme du même montant.

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscriptions.

## ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		32	54	11	152	249
Montant total des factures concernées (en € HT)		-1 154 970,81	-114 542,28	-583 898,31	-593 344,71	-2 446 756,11
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice		-0,90 %	-0,09 %	-0,45 %	-0,46 %	-1,90 %

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		52	85	97	822	1 056
Montant total des factures concernées (en € HT)		-158 033,71	-738 470,41	-687 929,23	2 750 825,99	1 166 392,64
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice		-0,77 %	-3,58 %	-3,34 %	13,35 %	5,66 %

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces créances. Le montant des créances concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	18,87	96,63 %	18,55	96,64 %	15,85	90,52 %	10,93	78,74 %	8,16	60,12 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire					1,44	8,20 %	2,75	19,84 %	5,33	39,29 %
Produits financiers avant prélèvement	0,55	2,80 %	0,55	2,86 %		0,02 %	0,02	0,17 %	0,03	0,20 %
Produits divers	0,11	0,57 %	0,10	0,50 %	0,22	1,26 %	0,17	1,25 %	0,05	0,39 %
<b>Total des revenus</b>	<b>19,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,19</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,57</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 1,12	- 5,76 %	-1,57	-8,16 %	-1,35	-7,71 %	-1,07	-7,71 %	-1,11	-8,17 %
Autres frais de gestion	- 2,11	- 10,81 %	-0,41	-2,13 %	-0,62	-3,57 %	-0,44	-3,15 %	-0,44	-3,21 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,59	- 3,02 %	-0,42	-2,17 %	-0,22	-1,24 %	-0,07	-0,53 %	-0,02	-0,17 %
Charges locatives non récupérables	- 3,81	- 19,53 %	-3,00	- 6,1 %	-2,40	-13,71 %	-0,98	-7,07 %	-1,18	-8,66 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>- 7,64</b>	<b>- 39,12 %</b>	<b>-5,39</b>	<b>-28,08 %</b>	<b>-4,59</b>	<b>-26,22 %</b>	<b>-2,56</b>	<b>-18,46 %</b>	<b>-2,74</b>	<b>-20,21 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	- 0,25	- 1,26 %	-0,62	-3,24 %	-0,23	-1,29 %	0,22	1,56 %	-0,16	-1,21 %
- autres	2,08	10,64 %	0,59	3,10 %	0,58	3,34 %	0,14	1,04 %	0,18	1,31 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>1,83</b>	<b>9,39 %</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,15 %</b>	<b>0,36</b>	<b>2,05 %</b>	<b>0,36</b>	<b>2,60 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>- 5,81</b>	<b>- 29,73 %</b>	<b>-5,42</b>	<b>-28,22 %</b>	<b>-4,23</b>	<b>-24,17 %</b>	<b>-2,20</b>	<b>-15,86 %</b>	<b>-2,73</b>	<b>-20,11 %</b>
Produits financiers									0,16	1,18 %
Charges financières	- 1,00	- 5,13 %	-1,07	-5,56 %	-0,85	-4,85 %	-0,64	-4,64 %	-0,46	-3,40 %
<b>Résultat courant</b>	<b>12,72</b>	<b>65,13 %</b>	<b>12,71</b>	<b>66,22 %</b>	<b>12,43</b>	<b>70,98 %</b>	<b>11,03</b>	<b>79,50 %</b>	<b>10,54</b>	<b>77,67 %</b>
Produits exceptionnels	0,06	0,30 %	0,11	0,55 %	0,01	0,06 %		0,00 %	0,05	0,34 %
Charges exceptionnelles	- 0,01	- 0,03 %	-0,02	-0,09 %		0,00 %	-0,02	-0,15 %		-0,04 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>12,77</b>	<b>65,40 %</b>	<b>12,80</b>	<b>66,68 %</b>	<b>12,44</b>	<b>71,07 %</b>	<b>11,01</b>	<b>79,35 %</b>	<b>10,58</b>	<b>77,97 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> Dotation (-) Reprise (+)	-1,77	1,18 %	-2,65	1,05 %	-2,49	3,19 %	0,88	6,34 %	0,94	6,88 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	13,00	66,58 %	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %	11,90	85,76 %	11,52	84,93 %
Dont plus-values immobilières distribuées	2,00		2,85		3,05	17,44 %	0,01	0,06 %		

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) pour une année entière de jouissance.



# Rapport spécial de la Société de Gestion

## Modifications statutaires liées à la modernisation de la documentation des SCPI

Amundi Immobilier a jugé opportun de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires qui seront rappelées ci-après et de proposer de doter la SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés. A cet égard, les mesures suivantes vous sont notamment proposées :

- mise en place d'un fonds de remboursement permettant de faire face aux retraits dans la limite du produit des cessions (voir détail des conditions ci-dessous) ;
- mise en place de plafonds sur les frais (souscription et gestion) pour donner de la souplesse en cas d'évolution des pratiques de marché avec les réseaux distributeurs.

La réglementation des SCPI et l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs ont fait évoluer les pratiques de gestion de la SCPI avec entre autres les acquisitions en VEFA, le recours à l'endettement bancaire, les acquisitions en Europe, en direct mais également par l'intermédiaire de sociétés telles que les SCI ou les OPPCI.

Afin d'en tenir compte, le RG AMF a été modifié en mars dernier en élargissant les règles de commissionnement des sociétés de gestion et permettant désormais aux sociétés de gestion de rémunérer des missions autres que la gestion des immeubles comme : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion tenant compte des produits des filiales entre autres.

C'est dans cet objectif qu'il vous est proposé d'apporter à la documentation de votre SCPI certaines modifications, dont les principales sont synthétisées dans le tableau ci-après.

De plus, la Société de Gestion présentera et échangera une fois par an avec le Conseil de Surveillance de décembre et pour l'année à venir ainsi que dans le rapport annuel: la politique d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement, les engagements à termes et les cessions en France et à l'étranger, la politique de location et relocation, les travaux hors entretiens courants du patrimoine de la SCPI, et la politique d'endettement.

A ce titre, si cela est nécessaire par rapport à l'année précédente, la Société de Gestion précisera une fois par an au Conseil de Surveillance de mars la politique de frais applicable pour l'année en cours, ces frais étant nécessairement fixés en deçà des frais maximum prévus par les statuts et la note d'information : la commission de gestion, la commission sur travaux, la commission sur financements, la commission de cession et de réemplois de ces cessions. Ces frais pourront être modifiés en cours d'année, après échange avec le Conseil de Surveillance, en cas de circonstances exceptionnelles.

Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Zone géographique d'investissement (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)	Investissements principalement en France et à titre secondaire à l'étranger	Investissements en France et à l'étranger.
Actifs visés (article 2 des statuts - article 2.2 de la note d'information)	Immobilier principalement à usage de bureaux et professionnel	Ajout des précisions suivantes : - tous types d'actifs immobiliers professionnels (murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes, résidences seniors ou étudiantes, loisirs etc.) - actifs résidentiels - possibilité de transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services, et inversement) - détention d'instruments financiers à terme en vue de la couverture du risque de change ou de taux - réalisation de toutes opérations autorisées aux SCPI par le Code monétaire et financier - détention d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont la SCPI est propriétaire.
Acquisitions en VEFA (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'investissement en VEFA votée annuellement par l'AGO dans la limite de 15% (limite non mentionnée dans la note d'information)	Élévation de la limite d'investissement en VEFA de 15% à 20 %. Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions en VEFA, dans la limite mentionnée ci-dessus.
Politique d'endettement (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'endettement votée annuellement par l'AGO dans la limite de 40% mentionnée dans la note d'information	Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la Société de Gestion de recourir à l'emprunt dans la limite du plafond de 40 %.
Souscription fractionnée	Pas de souscription fractionnée	Possibilité de fractionner la souscription des parts de la SCPI afin de permettre à l'associé qui le souhaite de mettre en place un mécanisme d'épargne programmée ou convertir les dividendes en parts de SCPI.
Nombre minimum de parts	Les statuts fixent un minimum de souscription de parts à 10 parts pour tout nouvel associé.	S'agissant du nombre de parts minimum à souscrire, les statuts opèrent un renvoi à la note d'information.
Commission de souscription	Taux fixe : 8,40 % TTC	Taux maximum 10,40 % TTC
Dénomination commerciale des parts	Pas de dénomination commerciale des parts	Création de parts avec des caractéristiques strictement identiques (droit de vote, droit à dividendes etc.), mais avec un nom commercial différent en fonction de la typologie des réseaux de distribution.
Commission de gestion	Taux fixe : 7,75 % HT des recettes brutes	Taux maximum (10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des autres produits encaissés). Taux effectif déterminé chaque année par la Société de Gestion dans la limite de ce taux maximum pour l'année en cours. Le taux de la commission de gestion est reconduit dans les mêmes conditions à savoir 7,75 % HT.
Commission de cession et de réemplois des cessions	Taux vente d'actif immobilier et réinvestissement du produit des cessions appliqués aujourd'hui : 1,25% HT à la vente	Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au dessus ou en dessous de la valeur d'expertise. Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers. Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Valable à compter du 01/01/2019
Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux	Taux à fixer en AGO	Taux maximum de 3 % HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles. Valable à compter du 01/01/2019.



Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Liquidité des parts	Suspension de la variabilité du capital dans le cas où les parts en retraits ou les ordres de vente représentent plus de 10% de la capitalisation dans un délai de 12 mois, dans les conditions prévues par la réglementation.	Possibilité de suspendre la variabilité du capital et d'ouvrir un marché secondaire afin d'anticiper une crise importante de liquidité dans l'hypothèse où des demandes de retraits ne sont pas satisfaites pendant au minimum 2 périodes de compensation consécutives. Rétablissement de la variabilité du capital possible à un prix à fixer par la Société de Gestion si au cours de deux (2) périodes de compensation, la Société de Gestion constate un prix payé par l'acquéreur s'inscrivant dans une fourchette de + ou - 10% la dernière valeur de reconstitution connue. Rétablissement en toute hypothèse de la variabilité du capital si le prix payé par l'acquéreur s'inscrit dans la fourchette ci-dessus au cours de huit (8) périodes consécutives de confrontation.
Fonds de remboursement	Pas de fonds de remboursement	Décision de constituer et de doter un fonds de remboursement à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier. Utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de Gestion possible dans l'hypothèse où des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives. Les conditions de mise en œuvre du fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information.

## Modifications de la documentation liées à l'évolution de la réglementation (règlement général de l'AMF et instruction applicable aux SCPI)

Afin de tenir compte des évolutions réglementaires du RG AMF et de l'instruction applicable aux SCPI, certaines dispositions des statuts et de la note d'information de votre SCPI ont été modifiées. Vous trouverez ci-après un tableau résumant les principales modifications apportées à votre SCPI compte tenu de ces évolutions réglementaires.

Thème de la documentation modifié	Modifications issues du RGAMF/instruction SCPI
Bulletin d'information et dématérialisation	Le bulletin trimestriel d'information devient semestriel (articles 422-197 et 422-226 du RG AMF). Le bulletin d'information peut être mis à disposition des associés de façon dématérialisée sur un support durable (site internet amundi-immobilier.com, espace personnel).
Commission de gestion	Modification de l'assiette pour remplacer les autres produits financiers nets par les autres produits encaissés (article 422-238 RG AMF). Les autres produits encaissés pourront notamment provenir des dividendes provenant de participations dans des sociétés, des rémunérations de comptes courants d'associé et des distributions de prime. Le taux effectif de la commission de gestion assis sur les produits locatifs et les autres produits sera identique et fixé dans la limite du taux maximum. Il est précisé qu'il ne sera pas possible de cumuler la rémunération des produits locatifs d'une participation avec une rémunération des autres produits encaissés de cette même participation.
Commission de retrait	Création d'une commission en cas de retrait de parts de la SCPI à un taux de 1% maximum du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la Société de Gestion. A ce jour, la Société de Gestion envisage de fixer à 0% le taux de cette commission pour l'année à venir, sauf circonstances exceptionnelles qui justifieraient de faire évoluer ce taux dans la limite de 1%.
Autres commissions	Possibilité de mettre en place d'autres commissions (article 422-238 RG AMF) Au cas présent, il a été inséré dans les statuts, sur lesquels vous êtes amenés à vous prononcer, les commissions suivantes : <u>Commission de financement</u> au taux maximum de 0,2 % HT du montant du financement Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes : Un minimum de 50.000 € et un maximum de 2.000.000€ hors taxes pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;</li> <li>• 0,125 % sur le montant entre 250 Millions € et 500 Millions €</li> <li>• 0,100 % sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et</li> <li>• 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions €</li> </ul> Le règlement sera dû par la SCPI sur facturation émise au nom de celle-ci et adressée à la Société de Gestion, cette dernière agissant pour le compte de la SCPI, et pourra intervenir dès la mise en place du financement conseillé. Dans le cas où la prestation aurait été engagée de manière non négligeable, et que pour des raisons non liées au financement une opération était abandonnée, les parties s'entendront de bonne foi sur le prorata à appliquer à la facturation du service rendu. Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

## Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives et réglementaires en cours (loi pacte)

Afin d'anticiper l'adoption du projet de Loi Pacte (le plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises), qui prévoit certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI, il vous est proposé d'adopter certaines modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI, sous condition suspensive de l'entrée en vigueur de ladite Loi.

Thème de la documentation modifié	Modification	Dispositions de la Loi Pacte
Objet de la SCPI (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)	Acquisition directe ou indirecte en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers	Amendement n°2077 - Article additionnel après l'article 61 nonies
Détention d'actions de sociétés à prépondérance immobilière (article 2.2 de la note d'information) et investissements par l'intermédiaire de SCI en cascade	Possibilité de détenir des actions de sociétés de capitaux enregistrées en France (SAS, SA, etc.) et à l'étranger (Sarl Lux, GmbH,...) à prépondérance immobilière. Possibilité de détenir des actifs immobiliers par l'intermédiaire d'une SCI qui détient elle-même une SCI.	Amendement n°2072 - Article additionnel après l'article 61 nonies Amendement n°2054 - Article additionnel après l'article 61 nonies

# Comptes annuels - au 31 décembre 2018

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	331 898 714,75	378 721 063,69	357 875 220,58	391 881 240,00
Immobilisations en cours	4 610 637,46	5 349 276,31	3 073 758,29	2 923 647,00
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>336 509 352,21</b>	<b>384 070 340,00</b>	<b>360 948 978,87</b>	<b>394 804 887,00</b>
<b>2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-895 567,45		-437 939,69	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>	<b>-895 567,45</b>		<b>-437 939,69</b>	
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	388 402 807,99	375 404 076,73	307 090 919,70	294 911 881,48
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>388 402 807,99</b>	<b>375 404 076,73</b>	<b>307 090 919,70</b>	<b>294 911 881,48</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>724 016 592,75</b>	<b>759 474 416,73</b>	<b>667 601 958,88</b>	<b>689 716 768,48</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	29 206 753,80	29 265 807,00	24 529 195,57	24 529 195,57
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>29 206 753,80</b>	<b>29 265 807,00</b>	<b>24 529 195,57</b>	<b>24 529 195,57</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	108 338,76	108 338,76	137 063,83	137 063,83
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>108 338,76</b>	<b>108 338,76</b>	<b>137 063,83</b>	<b>137 063,83</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 880 249,98	3 880 249,98	2 512 322,09	2 512 322,09
Provision pour dépréciation des créances	-981 410,52	-981 410,52	-673 287,66	-673 287,66
Autres créances	29 940 384,45	29 940 384,45	33 109 052,44	33 109 052,44
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>32 839 223,91</b>	<b>32 839 223,91</b>	<b>34 948 086,87</b>	<b>34 948 086,87</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	32 947 590,13	32 947 590,13	22 114 697,12	22 114 697,12
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>32 947 590,13</b>	<b>32 947 590,13</b>	<b>22 114 697,12</b>	<b>22 114 697,12</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>65 895 152,80</b>	<b>65 895 152,80</b>	<b>57 199 847,82</b>	<b>57 199 847,82</b>

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>				
Provision pour risques et charges	-2 739 560,96	-2 739 560,96	-3 543 227,09	-3 543 227,09
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-88 969 299,08	-88 969 299,08	-106 404 750,98	-106 404 750,98
Dettes d'exploitation	-3 366 673,81	-3 366 673,81	-3 439 769,98	-3 439 769,98
Dettes diverses	-30 197 062,96	-30 197 062,96	-23 147 967,39	-23 147 967,39
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-122 533 035,85</b>	<b>-122 533 035,85</b>	<b>-132 992 488,35</b>	<b>-132 992 488,35</b>
<b>V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	133 750,31	133 750,31	64 406,59	64 406,59
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	-363 804,18	-363 804,18	-431 052,77	-431 052,77
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-230 053,87</b>	<b>-230 053,87</b>	<b>-366 646,18</b>	<b>-366 646,18</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>693 615 848,67</b>		<b>612 428 640,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>729 073 672,65</b>		<b>634 543 450,25</b>

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

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	428 179 374,00		55 804 455,00	483 983 829,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>428 179 374,00</b>		<b>55 804 455,00</b>	<b>483 983 829,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	221 228 730,85		42 585 368,73	263 814 099,58
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-65 781 124,96		-14 320 063,03	-80 101 187,99
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>155 447 605,89</b>		<b>28 265 305,70</b>	<b>183 712 911,59</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-3 216 476,86		-5 902 453,54	-9 118 930,40
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	34 012 101,10	-1 993 963,48	5 620 230,55	37 638 368,17
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>30 795 624,24</b>	<b>-1 993 963,48</b>	<b>-282 222,99</b>	<b>28 519 437,77</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	24 955 066,41	-24 955 066,41	29 475 393,52	29 475 393,52
Acomptes sur distribution	-26 949 029,89	26 949 029,89	-32 075 723,21	-32 075 723,21
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 993 963,48</b>	<b>1 993 963,48</b>	<b>-2 600 329,69</b>	<b>-2 600 329,69</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>612 428 640,65</b>		<b>81 187 208,02</b>	<b>693 615 848,67</b>

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	35 585 000,00	23 354 247,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	5 635 223,69	26 960 523,31
Engagements reçus <sup>(3)</sup>	15 000 000,00	
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(4)</sup>	5 635 223,69	8 606 523,31
Aval, cautions		

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont les immeubles 8 chemin du pot au vin, 33 610 Cestas et 37/39 rue Sauvage, 68110 Mulhouse

(2) Il reste à régler sur la VEFA un montant de 5 635 223,69 € TTC.

(3) Des quotes-parts d'emprunt à hauteur de 15 000 000 € non pas été contracté auprès des établissements de crédit au 31/12/2018.

(4) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA TTC restant à payer.

## Engagements réciproques

Néant.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits immobiliers</b>				
Loyers	22 727 111,33		24 762 054,66	
Charges facturées	3 451 776,45		2 840 624,10	
Produits des participations contrôlées	14 852 176,94		5 850 950,33	
Produits annexes	142 013,80		243 698,02	
Reprise de provision	248 731,09		679 324,24	
Transfert de charges immobilières	606 388,05		403 198,87	
<b>Total I - Produits immobiliers</b>		<b>42 028 197,66</b>		<b>34 779 850,22</b>
<b>II - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 451 776,45		2 840 624,10	
Travaux de gros entretiens	427 618,69		276 963,94	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	64 759,47		166 057,75	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	706 358,85		189 100,60	
Dotation aux amortissements et provision des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	3 498 420,89		3 076 775,46	
<b>Total II - Charges immobilières</b>		<b>8 148 934,35</b>		<b>6 549 521,85</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)"</b>		<b>33 879 263,31</b>		<b>28 230 328,40</b>
<b>I - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	5 261,50			
Reprise de provision d'exploitation	1 497 748,40		1 483 622,69	
Reprise de provision pour créances douteuses	220 071,89		364 916,56	
Reprise de provision pour risques et charges			219 500,00	
Transfert de charges d'exploitation	8 907 581,28		16 707 316,94	
Autres produits	0,96		2,94	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>10 630 664,03</b>		<b>18 775 359,13</b>
<b>II - Charges d'exploitation</b>				
Commission de la Société de Gestion	3 038 274,48		2 684 108,51	
Honoraires	171 050,39		150 933,21	
Frais assemblée et de conseils	205 267,41		230 885,37	
Services bancaires	67 864,98		33 857,51	
Cotisations et contributions	727 872,88		510 314,65	
Diverses charges d'exploitation	8 949 024,09		15 635 836,22	
Dotation aux amortissements d'exploitation			3 849,86	
Dotation aux provisions d'exploitation	699 343,77		1 517 775,48	
Dépréciation des créances douteuses	528 194,75		220 071,89	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>		<b>14 386 892,75</b>		<b>20 987 632,70</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-3 756 228,72</b>		<b>-2 212 273,57</b>
<b>I - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	446 946,43		389 202,38	
Autres produits financiers	75 794,76		52 171,45	
Reprise de provision sur charges financières				
<b>Total I - Produits financiers</b>		<b>522 741,19</b>		<b>441 373,83</b>
<b>II - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	1 244 801,40		1 410 456,64	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	41 838,02		47 877,15	
Dépréciation des charges financières				
<b>Total II - Charges financières</b>		<b>1 286 639,42</b>		<b>1 458 333,79</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>		<b>-763 898,23</b>		<b>-1 016 959,96</b>

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	130 027,54			
Reprise d'amortissements et provision exceptionnelle				
<b>Total I - Produits exceptionnels</b>		<b>130 027,54</b>		<b>0,00</b>
<b>II - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	13 770,38		46 028,43	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II - Charges exceptionnelles</b>		<b>13 770,38</b>		<b>46 028,43</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>		<b>116 257,16</b>		<b>-46 028,43</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>29 475 393,52</b>		<b>24 955 066,41</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Au global, la SCPI a collecté 89 689 991 euros de souscriptions nettes de frais et de taxes sur l'exercice 2018.

Par ailleurs, elle a cédé sur l'exercice 8 immeubles détenus en direct pour un montant net de frais de 20 074 053 euros. Le montant utilisé de la collecte et des cessions a été utilisé à hauteur de 82 848 767 euros pour acquérir des immeubles, en direct ou via des participations contrôlées.

Enfin, la SCPI a réalisé un résultat comptable de 29 475 393 € et a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 32 075 723 euros.

### Evénements post-clôture

La Société de Gestion a procédé en date du 01/04/2019 au changement de prix de souscription, celui-ci est dorénavant de 268,50 €.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
    - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L. 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

#### Immobilisations locatives

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

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

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 décembre 2018.

#### Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

#### Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénale des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

#### Créances et dettes

**Créances :** Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.



## Provision pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Charges prélevées sur la prime d'émission

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

## Nature des charges non immobilisables

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

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

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

### Travaux de remise en état

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

## Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## Commission de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article XIX des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % HT pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article XIX des statuts :

- 7,75 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés par la SCPI.
- 1,25 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ce taux étant ramené à 0,75 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

## Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

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

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

## Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	173 462 389,21	170 160 564,00	197 988 219,00	188 322 887,00
Commerces	106 312 187,12	147 500 500,00	106 216 308,18	144 392 000,00
Hebergements				
Locaux d'activité et mixtes	35 239 138,42	40 860 000,00	56 744 451,69	62 090 000,00
Logistique / stockage	16 885 000,00	20 200 000,00		
Clinique				
Immobilisations en cours	4 610 637,46	5 349 276,00		
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>336 294 732,04</b>	<b>384 070 340,00</b>	<b>360 948 978,87</b>	<b>394 804 887,00</b>
<b>Titres de participations contrôlées</b>				
Bureaux	417 609 561,79	404 610 830,53	331 620 115,27	319 441 077,05
Commerces				
<b>Sous-total Titres de participations contrôlées</b>	<b>417 609 561,79</b>	<b>404 610 830,53</b>	<b>331 620 115,27</b>	<b>319 441 077,05</b>
<b>Total</b>	<b>754 118 914,00</b>	<b>788 681 170,53</b>	<b>692 569 094,14</b>	<b>714 245 964,05</b>

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m²	Valeur hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Ile-de-France</b>										
788 rue Yves Kermen	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012		Bureaux	2 207		11 080 000,00		345 558,37	11 425 558,37
14 boulevard des Frères Voisin	ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011		Bureaux	5 605		35 190 424,91		275 257,32	35 465 682,23
28 boulevard Camélinat	GENNEVILLIERS	27/07/2004		Bureaux	6 422		10 227 950,69		4 099 767,53	14 327 718,22
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	LEVALLOIS PERRET	07/11/2012		Bureaux	2 704		17 182 500,00		101 922,43	17 284 422,43
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	BOBIGNY	19/11/2012		Bureaux	4 466		18 310 026,09		82 047,21	18 392 073,30
7 / 10 porte de Neuilly boulevard du Mont d'Est	NOISY LE GRAND	28/02/1992		Bureaux	506		1 556 793,42		71 332,69	1 628 126,11
14-18 avenue du Général de Gaulle (75 % de l'indivision)	CHARENTON	13/11/2013		Bureaux	1 930		9 970 033,93			9 970 033,93
rue des Chauffours	CERGY PONTOISE	22/12/2006		Bureaux	500		150 000,00		21 686,37	171 686,37
305 avenue le Jour se Lève (16,66 % de l'indivision)	BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015		Bureaux	1 030		7 318 132,86		77 725,57	7 395 858,43
2 place aux Etoiles (75 % de l'indivision)	SAINT DENIS	24/04/2017		Bureaux	2 217		16 080 000,00			16 080 000,00
2 avenue Pasteur (75 % de l'indivision)	SAINT MANDE	02/05/2017		Bureaux	1 602		4 610 637,46			4 610 637,46
<b>Sous total Bureaux</b>		<b>11</b>		<b>11 immeuble(s)</b>	<b>29 189</b>	<b>136 144 840,00</b>	<b>10 210 863,00</b>	<b>131 676 499,36</b>	<b>5 075 297,49</b>	<b>136 751 796,85</b>
5 avenue Victor Cresson	ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989		Commerce	940		1 798 898,40		4 690,00	1 803 588,40
172 avenue Gallieni	BONDY	21/10/2013		Commerce	1 638		4 896 190,50			4 896 190,50
95 rue de Paris	CHARENTON	01/04/1988		Commerce	133		228 673,53		890,00	229 563,53
Square Columbia Centre gare	CERGY PONTOISE	29/12/1987		Commerce	430		725 207,14		6 992,72	732 199,86
109 boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	2 162		5 188 114,60			5 188 114,60
106 -108 boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	444		5 325 931,50			5 325 931,50
123 boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	05/09/2013		Commerce	290		1 488 326,00			1 488 326,00
167 avenue Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014		Commerce	874		4 022 424,00		76 586,62	4 099 010,62
<b>Sous total Commerces</b>		<b>8</b>		<b>8 immeuble(s)</b>	<b>6 911</b>	<b>30 210 000,00</b>	<b>2 265 750,00</b>	<b>23 673 765,67</b>	<b>89 159,34</b>	<b>23 762 925,01</b>
218 - 218 avenue du Président Wilson	SAINT DENIS	12/11/1982		Activité	1 718		938 803,31		100 509,47	1 039 312,78
<b>Sous total Locaux d'activité</b>		<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1 718</b>	<b>1 840 000,00</b>	<b>138 000,00</b>	<b>938 803,31</b>	<b>100 509,47</b>	<b>1 039 312,78</b>
2 avenue de la Râperie	ROISSY EN FRANCE	25/10/2005		ShowRoom	6 230		4 500 000,00		1148,00	4 501 148,00
<b>Sous total ShowRoom</b>		<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>6 230</b>	<b>2 660 000,00</b>	<b>183 274,00</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>1148,00</b>	<b>4 501 148,00</b>
<b>Sous total Ile-de-France</b>		<b>21</b>		<b>21 immeuble(s)</b>	<b>44 048</b>	<b>170 854 840,00</b>	<b>12 797 887,00</b>	<b>160 789 068,34</b>	<b>5 266 114,30</b>	<b>166 055 182,64</b>
<b>Paris</b>										
30 rue Saint-Placide	PARIS	29/12/1983		Commerce	119		304 898,03		445,00	305 343,03
<b>Sous total Commerces</b>				<b>1 immeuble(s)</b>	<b>119</b>	<b>2 039 000,00</b>	<b>152 925,00</b>	<b>304 898,03</b>	<b>445,00</b>	<b>305 343,03</b>
<b>Sous total Paris</b>		<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>119</b>	<b>2 039 000,00</b>	<b>152 925,00</b>	<b>304 898,03</b>	<b>445,00</b>	<b>305 343,03</b>
<b>Province</b>										
Division des Milles / rue René Descartes	AIX EN PROVENCE	02/12/2010		Bureaux	2 163		4 500 000,00		16 098,00	4 516 098,00
10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	AIX EN PROVENCE	19/04/2000		Bureaux	1 172		1 362 131,97		159 955,97	1 522 087,94
147 rue de la Délivrande	CAEN	16/12/1981		Bureaux	653		450 002,14		127 057,44	577 059,58
150 rue Nicolas Vauquelin	TOULOUSE	27/06/1986		Bureaux	991		823 224,69		152 103,45	975 328,14
43 place Vauban - Bâtiment B	MONTPELLIER	29/12/1988		Bureaux	3 064		3 079 470,15		200 773,40	3 280 243,55
4 rue Proux	NANCY	28/12/1979		Bureaux	1 487		862 524,10		290 474,90	1 152 999,00
24 / 26 boulevard Carnot	LILLE	29/06/1987		Bureaux	2 362		2 843 174,17		62 504,98	2 905 679,15
505 route des Lucioles	VALBONNE	11/04/2000		Bureaux	5 525		7 911 448,18		2 716 487,30	10 627 935,48
boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	NICE	19/05/2015		Bureaux	2 689		9 731 253,76		11 653,86	9 742 907,62
<b>Sous-total Bureaux</b>		<b>9</b>		<b>9 immeuble(s)</b>	<b>20 106</b>	<b>34 565 000,00</b>	<b>2 384 985,00</b>	<b>31 563 229,16</b>	<b>3 737 109,30</b>	<b>35 300 338,46</b>

Adresse		Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m²	Valeur hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
58 rue de Longvic (35 % de l'indivision)	21300	CHENOVE	23/04/2013		Commerce	4 719		14 840 000,00			14 840 000,00
Centre Commercial Soleil	33700	MERIGNAC	28/03/1988		Commerce	2 491		15 377 457,25	307 006,07		15 684 463,32
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36000	CHATEAULOUX	07/08/1986		Commerce	494		341 485,80	46 728,55		388 214,35
91 / 95 Cours Lafayette	69006	LYON	28/08/1997		Commerce	264		525 949,11	1 405,00		527 354,11
14 bis rue du Commerce - 3 / 5 avenue Pasteur	74100	ANNEMASSE	27/11/1985		Commerce	443		701 265,48	29 906,08		731 171,56
89 rue du Gros Horloge	76000	ROUEN	28/09/1983		Commerce	218		343 010,29			343 010,29
50 bis rue de la Champmeslé	76000	ROUEN	30/12/2013		Commerce	667		5 982 717,00	1 965,00		5 984 682,00
rue de la Champmeslé	76000	ROUEN	30/12/2013		Commerce	2 180		8 180 000,00	2 340,00		8 182 340,00
Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962	76360	BARENTIN	19/06/2012		Commerce	1 707		6 200 000,00	2 760,00		6 202 760,00
54 place de l'Hotel de Ville	76600	LE HAVRE	08/02/1982		Commerce	390		252 069,11	30 232,77		282 301,88
3 place des Lices	83990	SAINT-TROPEZ	23/05/1985		Commerce	222		467 103,78	755,00		467 858,78
12-14 Place du Général Lederc	86000	POITIERS	19/02/2015		Commerce	3 571		9 867 412,79	36 850,00		9 904 262,79
37 / 39 rue Sauvage	68100	MULHOUSE	21/04/2016		Commerce	3 510		18 700 000,00	5 500,00		18 705 500,00
<b>Sous total Commerces</b>			<b>13</b>		<b>13 immeuble(s)</b>	<b>20 876</b>	<b>115 251 500,00</b>	<b>7 952 353,50</b>	<b>81 778 470,61</b>	<b>465 448,47</b>	<b>82 243 919,08</b>
Quartier de la Falaise	74110	AVORIAZ	06/04/1987		Loisir	1 855		3 201 429,36	206 386,37		3 407 815,73
6 rue de la Verrerie	6150	CANNES	30/03/1987		Loisir	2 324		5 145 154,33			5 145 154,33
33 avenue Wester Wernys	6150	CANNES	07/10/1988		Loisir	1 118		2 774 572,11			2 774 572,11
<b>Sous total Loisir</b>			<b>3</b>		<b>3 immeuble(s)</b>	<b>5 297</b>	<b>18 460 000,00</b>	<b>1 273 740,00</b>	<b>11 121 155,80</b>	<b>206 386,37</b>	<b>11 327 542,17</b>
12 rue du Caulet	31100	TOULOUSE	29/11/2006		Locaux Mixtes	19 395		18 065 804,40	90 710,90		18 156 515,30
<b>Sous total Locaux Mixtes</b>			<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>19 395</b>	<b>17 900 000,00</b>	<b>1 235 100,00</b>	<b>18 065 804,40</b>	<b>90 710,90</b>	<b>18 156 515,30</b>
8 chemin du Pot au Pin	33610	CESTAS	18/09/2013		Logistique	31 230		16 885 000,00			16 885 000,00
<b>Sous total Logistique</b>			<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>31 230</b>	<b>20 200 000,00</b>	<b>1 393 800,00</b>	<b>16 885 000,00</b>		<b>16 885 000,00</b>
<b>Sous total Province</b>			<b>27</b>		<b>27 immeuble(s)</b>	<b>96 904</b>	<b>206 376 500,00</b>	<b>14 239 978,50</b>	<b>159 413 659,97</b>	<b>4 499 655,04</b>	<b>163 913 315,01</b>
<b>Allemagne</b>											
Gustav Heinemann Ring 125	81739	MUNICH	01/08/2008		Bureaux	3 444					
<b>Sous total Allemagne</b>			<b>1</b>		<b>1 immeuble(s)</b>	<b>3 444</b>					
<b>TOTAL 2018 (en direct)</b>					<b>50</b>	<b>144 515</b>	<b>384 070 340,00</b>	<b>27 502 790,50</b>	<b>326 507 626,34</b>	<b>10 001 725,87</b>	<b>336 294 732,04</b>
<b>TOTAL 2017 (en direct)</b>		<b>Année 2017 (directs)</b>			<b>58</b>	<b>167 109</b>		<b>27 202 420,52</b>			<b>360 948 978,87</b>
<b>SCI</b>											
SCI AGC <sup>(1)</sup>			07/11/2014		Titres & créances	4 801		13 961 156,40			13 961 156,40
SCI LALI <sup>(2)</sup>			21/12/2015		Titres & créances	1 073		6 655 945,12			6 655 945,12
SCI Patio cœur de Boulogne <sup>(3)</sup>			29/10/2015		Titres & créances	2 219		11 473 976,00			11 473 976,00
SCI MPA <sup>(4)</sup>			24/03/2016		Titres & créances	517		8 141 106,00			8 141 106,00
SCI de MONARCH <sup>(5)</sup> - 4 IMMEUBLES			22/12/2016		Titres & créances	9 966		39 270 394,87			39 270 394,87
SCI SEO <sup>(6)</sup> 3 immeubles			22/09/2016		Titres & créances	4 230		25 273 362,00			25 273 362,00
SCI GREENELLE <sup>(7)</sup>			20/12/2016		Titres & créances	1 408		15 490 860,23			15 490 860,23
SCI EDIRIM OPERA <sup>(8)</sup>			16/12/2016		Titres & créances	1 248		12 697 200,00			12 697 200,00
SCI XENIOS <sup>(9)</sup>			21/12/2016		Titres & créances	1 758		8 085 142,50			8 085 142,50
SCI STRESEMANN <sup>(10)</sup>			30/12/2016		Titres & créances	1 376		9 597 200,00			9 597 200,00
SCI Überseering <sup>(11)</sup>			31/03/2017		Titres & créances	2 473		6 078 814,66			6 078 814,66
SCI HOLD <sup>(12)</sup>			30/10/2017		Titres & créances	8 536		45 683 337,89			45 683 337,89
SCI HEKLA <sup>(13)</sup>			17/10/2017		Titres & créances	3 800		8 899 203,73			8 899 203,73
OPPCI ERGAMUNDI - 7 immeubles			01/06/2017		Titres & créances	16 856		50 378 104,68			50 378 104,68
SCI PARC AVENUE <sup>(14)</sup>			22/07/2017		Titres & créances	734		9 690 000,00			9 690 000,00
SCI GEORG <sup>(15)</sup>			30/11/2017		Titres & créances	2 139		12 349 500,00			12 349 500,00

Adresse	Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m²	Valeur hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI BUDLON <sup>(1)</sup>		12/12/2017		Titres & créances	2 696			27 704 000,00		27 704 000,00
SCI EKINOX <sup>(18)</sup> - 20 IMMEUBLES		27/10/2017		Titres & créances	11 957			37 713 478,22		37 713 478,22
SCI Munich 104 <sup>(19)</sup>		29/09/2017		Titres & créances	6 576			18 455 370,00		18 455 370,00
SCI TITAN <sup>(20)</sup>		18/07/2018		Titres & créances	2 914			16 716 000,00		16 716 000,00
SCI AIRDF <sup>(21)</sup> - 2 immeubles		24/01/2018		Titres & créances	6 666			14 000 000,00		14 000 000,00
SCI BATIGNOLLES LOT 09 <sup>(22)</sup>		12/12/2018		Titres & créances	1 188			17 202 030,49		17 202 030,49
SCI AIRS <sup>(23)</sup>		28/12/2018		Titres & créances	601			1 249 140,00		1 249 140,00
SCI POSTBOCK <sup>(24)</sup>				Titres & créances				844 239,00		844 239,00
<b>Total 2018 SCI</b>				<b>54</b>	<b>92 207</b>	<b>404 610 830,53</b>	<b>20 230 541,54</b>	<b>417 609 561,79</b>		<b>417 609 561,79</b>
<b>TOTAL SCI 2017</b>				<b>45</b>	<b>74 021</b>	<b>319 441 077,05</b>	<b>14 745 594,07</b>	<b>307 090 919,70</b>		<b>331 620 115,27</b>
<b>TOTAL 2018 (en direct et indirect)</b>				<b>104*</b>	<b>236 722</b>	<b>788 681 170,53</b>	<b>47 733 332,04</b>	<b>744 117 188,13</b>	<b>9 787 105,70</b>	<b>753 904 293,83</b>
<b>TOTAL 2017 (en direct et indirect)</b>	<b>Année 2017 (directs et indirects)</b>			<b>103*</b>	<b>241 130</b>	<b>714 245 964,05</b>	<b>41 948 014,60</b>			<b>692 569 094,14</b>

\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes soit le projet Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

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

Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)							
	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
SCI/OPPCI	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
(1) SCI AGC	18,33		36,67				45,00
(2) SCI LALI	17,21	17,99	4,80	60,00			
(3) SCI Patio Cœur Boulogne	25,00	25,00	10,00	40,00			
(4) SCI MPA	12,00	10,00	3,00	25,00			50,00
(5) SCI DE MONARCH	30,00	50,00	20,00				
(6) SCI SEO	25,00	20,00	5,00	50,00			
(7) SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00	40,00	10,00				
(8) SCI EDRIM OPERA	37,00		18,00		4,50	40,50	
(9) SCI XENIOS		75,00	25,00				
(10) SCI STRESEMANN	50,01	40,00	9,99				
(11) SCI UBERSEERING	25,00	17,50	7,50	50,00			
(12) SCI HOLD	8,76	10,67	5,02	20,00			55,55
(13) SCI HEKLA	14,50	16,50	5,00	44,00			20,00
(14) OPC ERGAMUNDI	43,00	45,00	12,00				
(15) SCI PARC AVENUE	26,00	20,50	8,51	44,99			
(16) SCI GEORG	35,00	50,00	15,00				
(17) SCI BUDLON	42,24	44,76	13,00				
(18) SCI EKINOX	40,80	38,60	20,60				
(19) SCI MUNICH 104	28,00	38,00	15,00		1,90	17,10	
(20) SCI AIRDF		62,37	20,79				16,84
(21) SCI TITAN	47,00	39,00	14,00				
(22) SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00	19,00	7,00				50,00
(23) SCI AIRS	40,00	50,00	10,00				
(24) SCI POSTBOCK	24,00	69,00	7,00				

## Plan pluri-annuel des gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation Achat d'immeuble Patrimoine existant au 31/12/2018	Reprise Vente immeuble Patrimoine existant au 31/12/2018	Montant provision au 31/12/2018
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	102 742,86	17 000,00	248 731,09	-128 988,23
Dépenses prévisionnelles sur 2019	237 657,83	470 707,52		708 365,35
Dépenses prévisionnelles sur 2020	80 939,00	152 271,94		233 210,94
Dépenses prévisionnelles sur 2021	13 000,00	24 399,39		37 399,39
Dépenses prévisionnelles sur 2022	2 600,00	41 980,00		44 580,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 000,00			1 000,00
<b>Total</b>	<b>437 939,69</b>	<b>706 358,85</b>	<b>248 731,09</b>	<b>895 567,45</b>

(en €)	Solde antérieur	2019	2020	Plan quinquennal			TOTAL
				2021	2022	2023	
Plan gros entretiens au 31/12/2018	-17 000,00	-604 916,13	-190 339,93	-40 665,65	-104 950,00	0,00	-957 871,71
%	100	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2018	-17 000,00	-604 916,13	-152 271,94	-24 399,39	-41 980,00	0,00	-840 567,46

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	346 976 612,53		24 959 316,13	322 017 296,40
Agencements et installations	10 898 608,05		1 017 189,70	9 881 418,35
Immobilisations en cours	3 073 758,29	1 536 879,17		4 610 637,46
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	307 090 919,70	81 311 888,29		388 402 807,99
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>668 039 898,57</b>	<b>82 848 767,46</b>	<b>25 976 505,83</b>	<b>724 912 160,20</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	137 063,83		28 725,07	108 338,76
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	24 529 195,57	4 677 558,23		29 206 753,80
<b>Sous-total 3</b>	<b>24 666 259,40</b>	<b>4 677 558,23</b>	<b>28 725,07</b>	<b>29 315 092,56</b>
<b>TOTAL</b>	<b>692 706 157,97</b>	<b>87 526 325,69</b>	<b>26 005 230,90</b>	<b>754 227 252,76</b>

## Titres de participation

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AGC <sup>(6)</sup>	18 994 677,90	-9 277 510,00	-379 398,29	9 337 769,61	3 862 230,39	13 200 000,00	2 744 490,54
SCI PATIO COEUR BOULOGNE <sup>(5)</sup>	18 101 553,11		-6 804 406,70	11 297 146,41	176 829,59	11 473 976,00	11 714 464,63
SCI LALI <sup>(5)</sup>	6 409 952,35	-317 453,95	244 501,60	6 337 000,00		6 337 000,00	6 645 173,23
SCI MPA <sup>(1)</sup>	7 900 659,80		240 446,20	8 141 106,00		8 141 106,00	8 164 261,91
SCI SEO <sup>(1)</sup>	36 987 898,82	-12 425 000,00	709 101,18	25 272 000,00		25 272 000,00	25 462 541,79
SCI DE MONARCH <sup>(2)</sup>	39 528 413,06		-5 692 540,06	33 835 873,00		33 835 873,00	31 849 955,58
SCI STRESEMANN <sup>(5)</sup>	8 991 314,37		228 685,63	9 220 000,00	60 000,00	9 280 000,00	9 713 669,38
SCI XENIOS <sup>(5)</sup>	6 808 517,50	-1 031 142,25	1 276 624,75	7 054 000,00		7 054 000,00	7 457 952,89
SCI IRAF - Greenelle <sup>(2)</sup>	7 762 846,10	-7 382 496,20	-354 627,50	25 722,40	6 129 774,82	6 155 497,22	10 724 110,55
SCI EDRIM <sup>(1)</sup>	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00		12 697 200,00	11 740 118,78
SCI UBERSEERING <sup>(5)</sup>	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53	6 016 500,00	60 000,00	6 076 500,00	7 192 102,70
OPPCI ERGAMUNDI <sup>(4)</sup>			50 378 104,68	50 378 104,68		50 378 104,68	50 877 027,38
SCI EKINOX <sup>(1)</sup>	58 521 896,19	-21 057 432,48	228 736,29	37 693 200,00		37 693 200,00	31 679 788,00
SCI PARC AVENUE <sup>(1)</sup>	16 091 913,75	-6 460 000,00	58 086,25	9 690 000,00		9 690 000,00	9 221 144,44
SCI BUDLON <sup>(1)</sup>	44 250 866,81	-16 913 000,00	366 133,19	27 704 000,00		27 704 000,00	26 311 570,70
SCI TITAN <sup>(1)</sup>	16 421 190,24		294 809,76	16 716 000,00		16 716 000,00	16 593 982,38
SCI MUNICH 104 <sup>(1)</sup>	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,76	18 450 000,00		18 450 000,00	18 996 795,46
SCI GEORG <sup>(5)</sup>	11 453 583,28		691 916,72	12 145 500,00	189 000,00	12 334 500,00	12 012 279,43
SCI HOLD <sup>(1)</sup>	109 714 197,29	-45 180 000,00	-23 905 118,62	40 629 078,67	33 353,02	40 662 431,69	40 445 134,06
SCI TOUR HEKLA <sup>(5)</sup>	8 139 252,35	-215 203,75	759 951,40	8 684 000,00		8 684 000,00	8 809 566,20
SCI AIRDF <sup>(1)</sup>	19 873 544,22	-6 714 417,41	840 873,19	14 000 000,00		14 000 000,00	14 031 835,69
SCI BATIGNOLLES LOT 9 <sup>(3)</sup>	8 257 095,00	-4 644 611,09	687 841,41	4 300 325,32	8 257 094,08	12 557 419,40	13 003 311,02
SCI AIRS <sup>(1)</sup>	1 249 140,00	-1 239 140,00		10 000,00		10 000,00	10 000,00
SCI POSTBOCK <sup>(1)</sup>			2 800,00	2 800,00	-2 800,00		2 800,00
<b>Total</b>	<b>504 412 809,96</b>	<b>-154 952 407,13</b>	<b>20 176 923,26</b>	<b>369 637 326,10</b>	<b>18 765 481,89</b>	<b>388 402 807,99</b>	<b>375 404 076,73</b>

(1) SCI créée puis ayant acquis les immeubles

(2) La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 21/12/2016.

(3) SCI créée pour acquérir un immeuble en vente à terme.

(4) L'OPPCI détient des titres de participation.

(5) Augmentation de capital au cours de l'année 2018.

(6) La SCI a été acquise le 6/11/2014.

### Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.  
Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.
- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.



## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>
<b>Total</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	1 574 549,08	2 257 390,21			2 257 390,21
Locataires douteux	937 773,01	1 622 859,77			1 622 859,77
Dépréciation des créances	-673 287,66	-981 410,52			-981 410,52
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	3 835 436,17	4 077 629,22			4 077 629,22
Etat et autres collectivités	4 953 144,60	2 921 570,96			2 921 570,96
Associés opération sur capital	5 429 079,22	1 993 228,49			1 993 228,49
Syndic					
Autres débiteurs	18 891 392,45	20 947 955,78			20 947 955,78
<b>Total</b>	<b>34 948 086,87</b>	<b>32 839 223,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 839 223,91</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien	437 939,69	706 358,85	248 731,09	895 567,45
<b>Total</b>	<b>437 939,69</b>	<b>706 358,85</b>	<b>248 731,09</b>	<b>895 567,45</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour risques et charges	3 543 227,09	2 739 560,96			2 739 560,96
Dépôts de garantie reçus	280 045,72			163 885,00	163 885,00
Dettes auprès d'établissements de crédit	106 124 705,26		63 917 218,73	25 000 000,00	88 917 218,73
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 439 769,98	3 366 673,81			3 366 673,81
Dettes sur immobilisations	244 869,86				
Locataires créditeurs	748 691,20	1 450 764,87			1 450 764,87
Dettes aux associés	11 049 281,97	12 296 343,32			12 296 343,32
Dettes fiscales	2 736 540,51	3 509 212,63			3 509 212,63
Autres dettes diverses	8 368 583,85	12 940 742,14			12 940 742,14
<b>Total</b>	<b>136 535 715,44</b>	<b>36 303 297,73</b>	<b>63 917 218,73</b>	<b>25 163 885,00</b>	<b>125 384 401,46</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables	3 289 650,91	655 772,77	1 497 748,40	2 447 675,28
Provision pour litiges				
Provision pour risques	253 576,18	43 571,00	5 261,50	291 885,68
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>3 543 227,09</b>	<b>699 343,77</b>	<b>1 503 009,90</b>	<b>2 739 560,96</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
LCL	8 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Fixe	31/12/2026
LCL (court terme)	3 ans	immobilier	30 000 000,00	20 000 000,00	Variable	31/12/2021
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	30 000 000,00	15 000 000,00	Variable	31/12/2021
CADIF	7 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Variable	31/12/2025

### ■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
LCL	25 000 000,00			25 000 000,00
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000 000,00</b>
LCL (court terme)	20 000 000,00		20 000 000,00	
CADIF (court terme)	15 000 000,00		15 000 000,00	
CADIF	25 000 000,00			25 000 000,00
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>	<b>60 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>85 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>50 000 000,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation	Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	22 114 697,12	10 832 893,01	32 947 590,13
<b>Total</b>	<b>22 114 697,12</b>	<b>10 832 893,01</b>	<b>0,00</b>
			<b>32 947 590,13</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation	Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-
Charges constatées d'avance	64 406,59	69 343,72	133 750,31
Autres comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	-431 052,77	67 248,59	-363 804,18
<b>Total</b>	<b>-366 646,18</b>	<b>136 592,31</b>	<b>0,00</b>
			<b>-230 053,87</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	2 798 558	417 792	53 057	3 163 293
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
Capital social (en €)	428 179 374,00	63 922 176,00	8 117 721,00	483 983 829,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution	
Capital	428 179 374,00	55 804 455,00			483 983 829,00
Prime d'émission	172 428 610,82	42 585 368,73			215 013 979,55
Prime de fusion	48 800 120,03				48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-54 885 819,16	-8 699 832,48			-63 585 651,64
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-10 895 305,80	-5 620 230,55			-16 515 536,35
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	11 740 823,05	-5 902 453,54			5 838 369,51
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91				-14 957 299,91
Report à nouveau	34 012 101,10	5 620 230,55	24 955 066,41	-26 949 029,89	37 638 368,17
Résultat et distribution			29 475 393,52	-32 075 723,21	-2 600 329,69

Le montant maximum de capital autorisé est de 760 000 000 €.

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	11 740 823,05	1 423 206,57	-7 325 660,11	5 838 369,51
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91			-14 957 299,91

Immeubles	Plus value	Moins value
Lot 5001 - 4 à 6 rue d'Orléans 92210 SAINT CLOUD	153 127,53	
60 rue Pierre Sépard 92320 CHATILLON		2 985 000,90
Lieudit Les Gate Argent, 13 rue Copernic 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR		1 028 608,50
Lotissement du Landy - 214/218 avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS	522 107,76	
6 boulevard de l'Europe 91000 EVRY		1 415 787,66
Quartier de l'Hôtel de Ville 33000 BORDEAUX	747 971,28	
179 Route de Saint-Joseph, Lieu-dit L'Eraudière 44000 NANTES		413 498,26
Parc Technologiques des Fontaines 38190 BERNIN		1 043 361,70
Régularisations antérieures		439 403,09
<b>Total</b>	<b>1 423 206,57</b>	<b>7 325 660,11</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	2 634 741,43	2 338 647,47
- Taxes bureaux	317 501,65	342 882,37
- Charges locatives	229 747,40	1 783,91
- Divers	269 785,97	157 310,35
<b>Total</b>	<b>3 451 776,45</b>	<b>2 840 624,10</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état		37 318,40
- Indemnités de résiliation	44 363,98	45 006,69
- Divers	97 649,82	161 372,93
<b>Total</b>	<b>142 013,80</b>	<b>243 698,02</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	602 247,05	1 389 948,84
- Remboursement assurance	4 141,00	150 251,17
<b>Total</b>	<b>606 388,05</b>	<b>1 540 200,01</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	1 436 350,24	1 038 084,52
- Charges non récupérables	68 701,44	138 389,74
- Assurances non récupérables	31 435,41	6 427,13
<b>Total</b>	<b>1 536 487,09</b>	<b>1 182 901,39</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	270 316,33	-157 734,50
- Honoraires de relocation	101 400,73	95 082,97
- Honoraires d'avocats	54 198,98	12 294,24
- Commission d'arbitrage	652 055,35	876 651,14
- Honoraires d'acquisition		252 947,70
- Honoraires divers	225 669,16	171 574,14
<b>Total</b>	<b>1 303 640,55</b>	<b>1 250 815,69</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	421 202,51	424 925,84
- Taxes sur les ordures ménagères	78 635,93	75 084,99
- Taxes sur les bureaux	109 195,15	143 047,55
- Autres taxes		
<b>Total</b>	<b>609 033,59</b>	<b>643 058,38</b>

### Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	8 907 581,28	15 570 315,80
- Commission sur cessions d'immeubles	157 940,50	260 350
<b>Total</b>	<b>9 065 521,78</b>	<b>15 830 665,80</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	22 845,00	20 321,00
- informations associés	73 523,31	78 641,53
- Frais d'assemblée	47 000,00	45 736,47
- Affranchissements	57 194,13	81 141,04
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 704,97	5 045,33
<b>Total</b>	<b>205 267,41</b>	<b>230 885,37</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	4 000,00	3 963,00
- Coût dépositaire	73 685,42	62 537,84
- Cotisation sur la valeur ajoutée	128 993,50	255 522,00
- Impôts étranger	280 524,75	12 927,34
- TVA non récupérable	240 669,21	175 364,47
<b>Total</b>	<b>727 872,88</b>	<b>510 314,65</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	15 000,10	14 999,80
- Perte sur créances irrécouvrables	26 441,27	50 519,28
- Commission sur les souscriptions	8 907 581,28	15 570 315,80
- Autres charges de gestion courante	1,44	1,34
<b>Total</b>	<b>8 949 024,09</b>	<b>15 635 836,22</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux HT	Commission
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	39 846 229,42	7,75 %	3 088 082,78
Souscriptions	111 341 568,00	8,00 %	8 907 581,28
Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	12 635 240,00	1,25 %	157 940,50

(1) Pour administration de la Société de Gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 7,75 % hors taxes des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, incluant également les recettes brutes hors taxes des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation.

(2) Commission d'arbitrage de 1,25 % hors taxes au prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	446 946,43	389 202,38
- Intérêts sur VEFA	75 794,76	31 663,92
- Intérêts sur comptes bancaires		20 507,53
<b>Total</b>	<b>522 741,19</b>	<b>441 373,83</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	1 244 801,40	1 410 456,64
- Agios	41 838,02	47 877,15
<b>Total</b>	<b>1 286 639,42</b>	<b>1 458 333,79</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-763 898,23</b>	<b>-1 016 959,96</b>

## Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	130 027,54	
- Reprise de provision		
<b>Total</b>	<b>130 027,54</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux	13 770,38	46 028,43
- Dotation aux provisions		
<b>Total</b>	<b>13 770,38</b>	<b>46 028,43</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>116 257,16</b>	<b>-46 028,43</b>

## Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commission de gestion <sup>(4)</sup>	Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi Immobilier			- 2 515 829,60	11 995 664,06		
SCI AGC	761 156,40					27 823,07
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		298 297,21			656 418,61	
SCI LALI	318 945,12	81 779,88			81 779,88	
SCI MPA		-66 000,00			286 426,22	
SCI SEO	1 362,00	183 241,68			1 321 254,97	
SCI DE MONARCH	5 434 521,87	112 882,58			1 535 355,15	
SCI STRESEMANN	317 200,00	290 863,91			310 971,17	
SCI XENIOS	1 031 142,50					
SCI IRAF - GREENELLE	9 335 363,01					345 344,55
SCI EDRIM		43 170,48			392 343,48	
SCI UBERSEERING	2 314,66	19 682,72			458 933,91	
OPPCI ERGAMUNDI		1 058 094,45			1 920 060,00	
SCI EKINOX	20 278,22	422 163,08			2 080 664,04	
SCI PARC AVENUE		126 938,99			581 054,02	
SCI BUDLON		289 506,80			1 355 418,20	
SCI TITAN		128 713,20			295 103,93	
SCI MUNICH 104	5 370,00	254 624,42			1 005 524,90	
SCI GEORG	15 000,00	418 461,75			418 461,75	
SCI HOLD	5 020 906,20	1 729 025,93			2 122 406,71	73 778,81
SCI TOUR HEKLA	215 203,73	-909 481,93			30 000,00	
SCI AIRDF						
SCI BATIGNOLLES LOT 9	4 644 611,09					
SCI AIRS	1 239 140,00					
SCI POSTBOCK	844 239,00					
<b>TOTAL</b>	<b>29 206 753,80</b>	<b>4 481 965,15</b>	<b>-2 515 829,60</b>	<b>11 995 664,06</b>	<b>14 852 176,94</b>	<b>446 946,43</b>

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2018.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2018.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsqu'ils la convention de financement par compte courant est rémunérée.

# Evolution réglementaires

## Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
  - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
  - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.

Evolution réglementaire	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2 <sup>e</sup> semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019.</i>		
Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019.</i>		

Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.

Evolution réglementaire	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
<ul style="list-style-type: none"><li>- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés,</li><li>- les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés,</li><li>- pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.</li></ul>		



# Rapports du Conseil de Surveillance

## Assemblée Générale Ordinaire du 19/06/2019

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

### 1. Introduction

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous rendre compte de sa mission accomplie au cours de l'exercice 2018. L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle. Nous nous sommes réunis trois fois.

### 2. Activité

Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à plus de 22,0 M Euros. Ces cessions ont dégagé une moins-value nette de 5,90 M Euros. Notre SCPI compte 102 immeubles au 31/12/2018 contre 103 un an plus tôt. Les cessions de biens qui sont principalement en moins-value devraient diminuer au cours de l'année 2019.

En 2018 les souscriptions nettes des retraits ont représenté 97 M Euros contre 181 M Euros en 2017 marquant ainsi une nette réduction.

Le Conseil de Surveillance tient à vous préciser que l'Assureur SOGECAP, Compagnie d'Assurance Vie de la Société Générale, représente une quote-part importante dans la collecte. Ce poids significatif de l'assureur, représentant uniquement des engagements en Unités de Compte, est lié à la commercialisation exclusive de GENEPIERRE dans le réseau Société Générale. Le nombre d'assurés SOGECAP ayant investi sur Genepierre à l'intérieur de contrats d'assurance vie est maintenant supérieur au nombre d'associés en direct.

Au cours de l'année 2018 les investissements réalisés sont de 86 M Euros uniquement en titres de participations. Ces acquisitions ont été mieux réparties au cours de l'année.

La répartition est d'environ 60 % en France 40 % à l'étranger (Espagne, Allemagne et Autriche). Les investissements réalisés à l'étranger subissent un prélèvement de l'impôt à la source qui minore un peu le résultat mais la loi fiscale française permet au souscripteur personne physique d'obtenir un crédit d'impôt.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF qui ne comprend pas les VEFA) s'élève à 89,53 % en fin 2018. Malgré cette stabilisation, le résultat par part régresse en 2018 et passe sous les 11 Euros, affecté par la baisse des rendements constatés par tous les investisseurs, mais aussi par les nouveaux investissements, de qualité, qui ont été réalisés à des taux inférieurs à 5 % voire 4 %. La mise en place de prêt avantageux permet de compter sur un léger effet de levier pour améliorer le résultat (en cours de 85 M Euros).

La valeur d'expertise en fin d'année 2018 a faiblement progressé, la valeur de réalisation progresse de 1,59 %. Le Report A Nouveau (RAN) reste élevé même s'il a été utilisé en 2018 pour combler le décalage entre le résultat généré intrinsèquement par la SCPI et le revenu distribué aux associés. Il représente encore près d'une année de distribution.

### 3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 10,58 € en baisse de 4,06 %. La distribution s'élève à 11,52 €, inférieure à la perspective formulée par la Société de Gestion lors de notre dernière Assemblée Générale. Pour cette année la perspective est de 11,30 € comme annoncée dans le bulletin trimestriel de début d'année ce qui entraînera une nouvelle fois d'utiliser une petite partie du RAN.

Les relocations se font souvent avec une baisse du loyer et/ou une franchise toujours significative.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles à laquelle s'ajoutent les autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale de la SCPI est déterminée par AMUNDI IMMOBILIER sur la base des estimations immobilières de l'Expert externe en évaluation désignée par l'Assemblée Générale.

Cette valeur de réalisation progresse de 1,3 % à 230,48 € en fin d'année contre 227,53 € par part l'année précédente.

#### Évolution en trois ans

	2015	2018	Variation
Nombre de parts	1 661 187	2 974 227	79,04 %
Produits – Intérêt emprunt	28 740 760,00 €	38 168 248,00 €	32,80 %
Nombre de parts en jouissance	1 460 727	2 974 227	103,61 %
Produits par part de jouissance	17,30 €	12,44 €	-28,09 %
Distribution	13,00 €	11,52 €	-11,38 %

Ces évolutions montrent que face à l'afflux de capitaux les loyers nouveaux ne progressent pas au même rythme. La baisse importante de la distribution est le résultat d'une stratégie d'investissement qualitative, en visant des immeubles "Core" moins rémunérateur mais permettant d'avoir une amélioration du patrimoine et donc une diminution de la vacance et des coûts des travaux d'entretien. La Société de Gestion escompte également une amélioration par la valorisation du patrimoine à terme.

### 4. Conclusion

Nous vous encourageons à utiliser le vote électronique, si vous maîtrisez ce nouveau moyen, pour participer à votre Assemblée annuelle. Dans le cas contraire utilisez le bulletin de vote classique ou mieux **VENEZ RENCONTRER** votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion à l'occasion unique dans l'année de l'Assemblée Générale.

Nous vous encourageons à **VOTER** ou **DONNER PROCURATION**. Vous pouvez donner

procuration et vos instructions aux membres du conseil suivants :

Jean Claude BALLEGEER

Jacques DE PRUNELE

Jacques Philippe MORILLON

André PERON (SCP MINOS)

Henri TIESSEN

SOGECAP

Quelle que soit la forme de participation retenue et non sans avoir de nouveau souligné l'importance de cette participation, nous souhaitons à chacune et chacun de vous une excellente Assemblée Générale

Rédigé le 9/4/2019 (VO) en concertation avec le Conseil de Surveillance. Henri Tieszen, Président Dominique Chupin, Vice-président, Jean-Claude Ballegeer Secrétaire

## Assemblée Générale Extraordinaire du 19/06/2019

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

### 1. Introduction

Au cours des conseils de septembre et décembre la Société de Gestion nous a présenté ses projets de modification des statuts objet de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Le conseil a fait de nombreuses remarques et des suggestions qui n'ont pas été reprises pour des points essentiels. Ce fonctionnement a été évoqué avec la Société de Gestion ce qui devrait permettre d'assurer une meilleure prise en compte des suggestions du Conseil pour les prochaines réunions. Le Conseil restera vigilant sur ce point. Lors de la séance du 27 Mars 2019 nous avons eu à nous prononcer sur quelques résolutions supplémentaires qui, elles aussi, peuvent apparaître comme ne pas aller dans l'intérêt des associés directs ou à travers des contrats d'assurance. Les explications de la Société de Gestion ont permis d'apporter des justifications à leurs mises en œuvre et le Conseil veillera à avoir un suivi de ces éléments et des engagements qui ont été pris.

### 2. Assemblée Générale Extraordinaire

L'ampleur des modifications proposées nécessitait un délai d'étude et de concertation beaucoup plus important que la remise d'un dossier incomplet le 27 Mars pour une rédaction d'un rapport avant le 8 Avril.

Un certain nombre de résolutions sont purement techniques et modernisent le fonctionnement de la SCPI pour lesquelles votre Conseil de Surveillance est favorable.

Par contre la Société de Gestion propose de modifier de façon significative sa rémunération en prévoyant :

- Une rémunération de gestion variable entre 7,5 % et 10 % à sa seule discrétion après avis consultatif du Conseil de Surveillance.
- Une rémunération sur les achats de 1,25 % dans le cadre de réinvestissement
- Une rémunération pour la mise en place des financements qui paraît d'un montant pouvant être jugé élevé.
- Une rémunération potentielle pour la gestion des participations

La Société de Gestion, par la voix de son directeur, a donné des assurances d'application responsable de cette rémunération variable.

La majorité du conseil est dubitatif concernant ces derniers points. Le choix, en 2009 d'AMUNDI comme gestionnaire de GÉNÉPIERRE s'est fait sur des critères, entre autres, de frais de gestion compétitifs ce qui est remis en cause depuis deux ans. Votre Conseil de Surveillance est très partagé pour la résolutions 26 pour laquelle toute latitude est laissée à la Société de Gestion de fixer sa rémunération sans critères de performance.

### 3. Conclusion

Nous vous encourageons à utiliser le vote électronique, si vous maîtrisez ce nouveau moyen, pour participer à votre Assemblée annuelle. Dans le cas contraire utilisez le bulletin de vote classique ou mieux **VENEZ RENCONTRER** votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion à l'occasion unique dans l'année de l'Assemblée Générale.

Nous vous encourageons à **VOTER** ou **DONNER PROCURATION**. Vous pouvez donner

procuration et vos instructions aux membres du conseil suivants :

Jacques DE PRUNELE

Jacques Philippe MORILLON

André PERON (SCP MINOS)

Henri TIESSEN SOGECAP

Quelle que soit la forme de participation retenue et non sans avoir de nouveau souligné l'importance de cette participation, nous souhaitons à chacune et chacun de vous une excellente Assemblée Générale.

Rédigé le 18/4/2019 (V0) en concertation avec le Conseil de Surveillance.  
Henri Tiessen, Président Dominique Chupin, Vice-président, Jean-Claude Ballegeer Secrétaire

Les Informations définitives nous ont été adressées après la Rédaction du rapport du Conseil et que même si elles ne remettent pas en cause le fondement des résolutions proposées au vote de l'Assemblée, il est très dommage que les Membres du Conseil n'aient pu faire une analyse approfondie. Nous avons demandé à la Société de Gestion d'être vigilante pour le futur, en particulier sur des mesures qui concernent les coûts et orientation de notre S C P I.

Rédigé le 7/5/2019 (V2) en concertation avec le Conseil de surveillance.  
Henri Tiessen, Président Dominique Chupin, Vice-président,  
Jean-Claude Ballegeer Secrétaire

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GENEPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Immobilisations locatives » et « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » du paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté notamment à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

### Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2019

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

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

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. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de

l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Convention d'avances en compte courant

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI GEORG pour un montant de 15 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLLES LOT9 pour un montant de 4 644 611,09 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 1 239 140 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI POSTBOCK pour un montant de 844 239 €. Cette avance n'est pas rémunérée

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

- *Rémunération de la gestion locative*

La rémunération de la Société de Gestion est fixée au taux de 7,75 % HT sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération s'est élevée à 3 088 082,78 € HT.

- *Rémunération d'arbitrages*

La commission d'arbitrage est composée d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,25 %, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égales à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette rémunération est ramenée à 0,5 % HT partagée entre le vendeur et l'acquéreur, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération s'est élevée à 157 940,50 € HT.

- *Rémunération sur acquisitions*

Au cours de l'exercice 2018, les SCI ont acquis des immeubles. Ces SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. La Société de Gestion a décidé de faire des avoirs à hauteur des commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans chaque SCI concernée. Ces avoirs émis envers la SCI pour un montant total de 207 748,80 € se décomposent comme suit :

- SCI TOUR HEKLA pour un montant de 205 948,80 €
- SCI MPA pour un montant de 1 800 €

- *Rémunération de souscription*

Il est prévu une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Au titre de l'exercice 2018 cette commission s'élève à 8 907 581,28 €.

- *Rémunération sur les cessions de parts*

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5,00% hors taxes du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, une commission de 50 € hors taxes sera perçue quel que soit le nombre de parts cédées.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Convention d'avances en compte courant

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI AGC pour un montant de 761 156,40 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,51%. Au titre de l'année 2018 les intérêts sont de 27 823,07 €.
- SCI LALI pour un montant de 318 945,12 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 1 362 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 5 434 521,87 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI XENIOS pour un montant de 1 031 142,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 9 335 363,01 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 3,87 %. Au titre de l'année 2018 les intérêts sont de 345 344,55 €.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 2 314,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 5 370 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 5 020 906 ,20 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2018 pour un montant de 73 778,81 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 215 203,73 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESMANN pour un montant de 317 200 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2019

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel Lepetit

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

*(Approbation des comptes annuels)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

*(Approbation des conventions réglementées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

*(Quitus à la Société de Gestion)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

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

### Quatrième résolution

*(Quitus au Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

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

### Cinquième résolution

*(Maintien du report à nouveau unitaire)*

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

**prend acte**, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 5 620 230,55 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2018, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2019.

### Sixième résolution

*(Affectation du résultat et fixation du dividende)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de :                              | 29 475 393,52 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de :                            | 32 018 137,63 € |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 5 620 230,55 €  |
| constitue un bénéfice distribuable de :                                  | 67 113 761,70 € |

décide de l'affecter :

- |   |   |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 32 075 723,21 €<br>soit : 11,52 €<br>par part de la SCPI en pleine jouissance,<br>correspondant au montant des acomptes<br>déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de :  | 35 038 038,58 €<br>soit : 11,78 €<br>par part de la SCPI en pleine jouissance à fin de période  |

### Septième résolution

*(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)*

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

**prend acte** de la distribution aux associés de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0,00 € par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale.

**autorise** la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

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

et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

*(Impôt sur les plus-values immobilières)*

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

**autorise** la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

**autorise** en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

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

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 141 €.

### Neuvième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- |                              |                  |                         |
|------------------------------|------------------|-------------------------|
| • valeur nette comptable :   | 693 615 848,67 € | soit 219,27 € par part, |
| • valeur de réalisation :    | 729 073 672,65 € | soit 230,48 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 846 907 221,09 € | soit 267,73 € par part. |



## Dixième résolution

*(Rémunération de la Société de Gestion)*

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

**décide** de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours,

## Onzième résolution

*(Rémunération du Conseil de Surveillance)*

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

**fixe** à 15.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours,

et **précise** que les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Douzième résolution

*(Nomination de l'Expert en évaluation immobilière)*

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert, le cabinet CBRE VALUATION pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

## Treizième résolution

*(Autorisation de cession ou d'échange d'immeuble)*

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

sous condition résolutoire de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

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

**précise** que la Société de Gestion devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur ces opérations et que l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale,

et **décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Quatorzième résolution

*(Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

**autorise** la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du

dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

et **décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Quinzième résolution

*(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**autorise** la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du

dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

**précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la quatorzième résolution qui précède,

**précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la quatorzième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

## Seizième résolution

*(Autorisation d'opération de promotion immobilière)*

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

sous condition résolutoire de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**autorise** la Société de Gestion à effectuer, au nom et pour le compte de la SCPI, des opérations de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles, conformément aux dispositions de l'article R 214-155 du Code monétaire et financier,

**précise** que la Société de Gestion devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur ces opérations avant de procéder à leurs réalisations,

et **décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Dix-septième résolution

*(Autorisation d'emprunt)*

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

**autorise** la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

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

et **décide** que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Dix-huitième résolution

*(Autorisation donnée à la Société de Gestion de recourir à l'emprunt pour le compte de la SCPI)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**autorise** la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

**précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la dix-septième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire,

**précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la dix-septième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

## Dix-neuvième résolution

*(Décision de créer un fonds de remboursement et pouvoir donné à la Société de Gestion de doter et utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

**décide** de constituer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier. Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou, à titre exceptionnel, de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels,

**autorise**, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect des conditions ci-dessus.

La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de Gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

La demande formulée par un associé de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1,0 % du montant total de la capitalisation de la SCPI.

## Vingtième résolution

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

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

## À titre extraordinaire

*Les annexes évoquées dans le texte des résolutions extraordinaires se trouvent dans la brochure "Annexes aux résolutions extraordinaires" qui accompagne l'avis de convocation et le rapport annuel*

## Vingt-et-unième résolution

*(Modification de la politique d'investissement et modification corrélative des articles 2.1 "Politique de gestion", 2.2 "Politique d'investissement", 2.3 "Politique d'endettement" de la note d'information)*

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

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

- **autorise** la modification de la politique d'investissement de la SCPI notamment afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et renforcer l'attractivité et la compétitivité de la SCPI, et

- **prend acte** des modifications apportées à la note d'information de la SCPI telles que figurant en **Annexe 1**.

## Vingt-deuxième résolution

*(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de la politique d'investissement et modification corrélative de l'article 2.1 "Politique de gestion" de l'article 2.2 "Politique d'investissement" et de l'article 2.3 "Politique d'endettement" de la note d'information)*

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

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE),

et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-et-unième résolution qui précède,

- **autorise** la modification de la politique d'investissement de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,

- **prend acte** des modifications apportées à la note d'information de la SCPI telles que figurant en **Annexe 2**.

L'Assemblée Générale **donne tous pouvoirs** à la Société de Gestion à l'effet :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter à la note d'information les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version de la note d'information adoptée en conséquence ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.



## Vingt-troisième résolution

(Modification de l'article 2 "Objet" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'apporter à l'article 2 "Objet" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
<p>"La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, conformément au cadre réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</li> <li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</li> <li>- 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. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.</li> <li>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.</li> </ul> <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société."</p>	<p>"La Société a pour objet <u>en France et à l'étranger</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, <u>directement ou indirectement</u>, conformément au cadre <u>législatif et réglementaire, notamment</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, <u>leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration</u> ;</li> <li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</li> <li>- 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. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.</li> <li>- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. ;</li> <li>- <u>détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D211-I A-I-I du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;</u></li> <li>- <u>réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</u></li> </ul> <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier."</p>

## Vingt-quatrième résolution

(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de l'article 2 "Objet" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019,

et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-troisième résolution qui précède,

- **autorise** la modification des statuts de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,
- **décide** d'apporter les modifications corrélatives à l'article 2 "Objet" des statuts, étant précisé que les modifications qui pourraient être adoptées sont indiquées ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
<p>"[...]</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;</li> <li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</li> <li>- 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. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.</li> </ul> <p>[...]"</p>	<p>"[...]</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;</li> <li>- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</li> <li>- <u>acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;</u></li> <li>- 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. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation.</li> </ul> <p>[...]"</p>

Le reste de l'article 2 des statuts demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **donne tous pouvoirs** à la Société de Gestion à l'effet :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version des statuts adoptée en conséquence ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.

## Vingt-cinquième résolution

(Rappel de l'augmentation du capital social maximum statutaire et de la modification corrélative de l'article 7.2.3 des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**rappelle** que l'assemblée générale de la SCPI du 12 juin 2018 a décidé d'augmenter le capital social maximum statutaire de 580.000.000 euros, à 760.000.000 euros et de modifier en conséquence l'article 7.2.3 des statuts,

**prend acte** des modifications consécutives de l'article 7.2.3 des statuts ainsi qu'il suit :

Rédaction de l'article 7.2.3 avant modification par l'assemblée générale du 12 juin 2018	Rédaction de l'article 7.2.3 après modification par l'assemblée générale du 12 juin 2018
« ARTICLE 7 – APPORTS ET CAPITAL SOCIAL [.../...]l'article 7 des statuts est inchangé du point 71° au 72.2 inclus. 7.2.3 Capital social maximum La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 580.000.000 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. »	« ARTICLE 7 – APPORTS ET CAPITAL SOCIAL [.../...]l'article 7 des statuts est inchangé du point 71° au 72.2 inclus. 7.2.3 Capital social maximum La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de <del>580.000.000 euros</del> 760.000.000 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 »

## Vingt-sixième résolution

(Modifications des statuts de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

étant précisé que l'Assemblée Générale entend procéder, en sus des modifications statutaires faisant l'objet des résolutions ci-dessus, à une modification des statuts de la SCPI et notamment des articles suivants :

- article 8 ("Variabilité du capital"),
- article 9 ("Retrait des associés"),
- ajout d'un article 10 ("Suspension de la variabilité du capital"),
- ajout d'un article 11 ("Rétablissement de la variabilité du capital"),

- nouvel article 13 (anciennement numéroté article 11) ("Prime d'émission et de fusion"),
- nouvel article 15 (anciennement numéroté article 13) ("Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations") et ajout d'un paragraphe 2° et 3°,
- nouvel article 16 (anciennement numéroté article 14) ("Transmission des parts sociales"),
- nouvel article 17 (anciennement numéroté article 15) ("Absence de satisfaction des ordres cessions ou de retraits de parts"),
- nouvel article 20 (anciennement numéroté article 18) ("Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion"),
- nouvel article 22 (anciennement numéroté article 20) ("Rémunération de la Société de Gestion"),
- nouvel article 23 (anciennement numéroté article 21) ("Conseil de Surveillance"),
- nouvel article 27 (anciennement numéroté article 25) ("Assemblée Générale Ordinaire"), et
- nouvel article 30 (anciennement numéroté article 28) ("Information des associés"),

**décide** en conséquence de modifier les statuts de la Société avec effet à compter de ce jour, et d'adopter, article par article, puis dans leur ensemble, les statuts de la Société tels qu'ils figurent en **Annexe 3**, étant précisé que :

- la modification de l'article 2 ("Objet") est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-deuxième résolution qui précède,
- la modification du nouvel article 15 (anciennement numéroté article 13) ("Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations") concernant les souscriptions fractionnées est soumise à la condition suspensive de l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale **précise** en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la dixième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire relative à la rémunération de la Société de Gestion, et **précise** également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la dixième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

## Vingt-septième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

## Liste des annexes aux résolutions et au rapport annuel :

**Annexes aux résolutions extraordinaires** (dans la brochure complémentaire "Annexes aux résolutions extraordinaires")

- **Annexe 1** : Modifications de la note d'information de la SCPI
- **Annexe 2** : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous conditions suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019
- **Annexe 3** : Modifications des statuts de la SCPI

## - Annexe au Rapport Annuel

- **Recommandations pratiques pour voter** (page 60 du présent document)

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte,  **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

##### **Vous souhaitez assister à l'Assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée". **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option **3** présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

##### **Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### **1 Voter par correspondance**

➔ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option **4** ci-dessous).

##### **2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance**

➔ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :**

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre**.

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **4 Panacher votre vote :**

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➔ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➔ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

## **SI UNE RÉSOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3** ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➔ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➔ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

## **II - Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 22/03/2019 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 17-12 du 5 mai 2017 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris  
Adresse postale - 90 boulevard Pasteur- CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : Christophe Audebert - Conception graphique : Atelier Art'6.





La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

---

*Annexes aux résolutions extraordinaires du rapport annuel 2018*

**GÉNÉPIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

---

Immobilier

---

## SOMMAIRE

Annexe 1 : Modifications de la note d'information de la SCPI	2
Annexe 2 : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous conditions suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019	16
Annexe 3 : Modifications des statuts de la SCPI	30

Pour une meilleure information des associés, les annexes du présent document sont présentées en version marquée avec du texte souligné pour les ajouts et du texte barré pour les suppressions afin que les modifications apportées aux documents actuellement en vigueur soient le plus visible possible.



# Annexe 1 :

## Modifications de la note d'information de la SCPI

### NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

#### AVERTISSEMENT

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

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
  - de la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale à recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

• En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

#### INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II - Modalités de sortie", sont par principe offertes aux associés :

1. le retrait ~~remboursement~~ des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui ne peut intervenir :

- en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription souscription, ou
- en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit au à l'article 12.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Un même ~~Chaque~~ associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une ~~Toute~~ nouvelle demande de retrait ne pourra être traitée que lorsque la précédente ~~demande de retrait~~ aura été totalement satisfaite ou annulée.

la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion.

2. la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

#### Introduction

#### INTRODUCTION

#### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

##### 1.1 Rappel historique

Dès 1978, Société Générale a offert à sa clientèle la possibilité de s'intéresser et d'investir dans l'immobilier dit d'entreprise (bureaux, commerces, activités, entrepôts) par le biais de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ce type de

placement permettait ainsi l'accès pour des particuliers à un marché à rendement élevé, et ce sans souci de gestion, jusque-là réservé à des investisseurs institutionnels.

C'est ainsi qu'ont été créées successivement :

- en juillet 1978, GÉNÉPIERRE 1, SCPI au capital social de 45 734 705 € ;
- en septembre 1985, GÉNÉPIERRE 2, au capital social de 60 979 607 €.

L'objectif principal de ces deux SCPI étant de procurer un rendement élevé à leurs associés, les investissements ont été réalisés majoritairement en province.

Une troisième SCPI a été lancée en novembre 1986. Appelée initialement TOURISME INVESTISSEMENT PIERRE, elle avait pour objectif d'investir une partie de son patrimoine dans l'immobilier dit de loisirs. Le marché des loisirs ayant eu à souffrir de la crise économique, la politique d'investissement avait été modifiée et la part de l'immobilier de loisirs ramenée à un peu moins de 30 % du patrimoine de cette SCPI. Parallèlement, la Société SCPI prenait le nom de GÉNÉPIERRE 3 avec un capital social de 40 551 439 €.

Société Générale proposait, en avril 1989, GÉNÉPIERRE 4. Cette SCPI disposait d'un capital de 39 789 194 €.

Enfin, le groupe Société Générale était amené, en juillet 1994, à reprendre au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS la gestion d'ÉTOILE PIERRE, SCPI au capital de 16 26 673 €, créée en 1987. Le patrimoine de cette société était, en totalité, implanté à Paris et en Région parisienne.

##### 1.2 La fusion en 1996 des SCPI GÉNÉPIERRE 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Étoile Pierre

Consciente que la crise de l'immobilier d'entreprise, apparue fin 1991, était profonde et durable, et que plusieurs années seraient nécessaires pour assainir le marché, la société de gestion décidait de mener une politique volontariste de concentration et de restructuration, gage à ses yeux d'une meilleure résistance aux turbulences et contraintes du marché de l'époque.

Elle proposait aux associés de fusionner les cinq SCPI concernées.

La réunion en une seule et même structure des patrimoines des cinq sociétés aboutissait à la création d'une SCPI disposant d'un patrimoine important composé de 194 immeubles pour une surface totale de 217 000 m<sup>2</sup>, dont la valeur vénale - hors droits hors frais - était estimée à fin 1995 par le cabinet immobilier EXPERTIM à 183 millions d'€.

Cette fusion, outre une meilleure répartition géographique et sectorielle des actifs immobiliers, a permis la mutualisation des risques locatifs.

Par ailleurs, grâce à de plus grandes possibilités d'arbitrage, la société de gestion disposait de moyens lui permettant de mener une politique de gestion active avec pour objectifs le rajeunissement et l'adaptation du parc immobilier aux besoins des entreprises, préservant ainsi la pérennité de l'investissement réalisé par les associés.

Cette fusion-absorption était réalisée le 28 juin 1996 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1996.

Le capital social de GÉNÉPIERRE 1 était porté de 45 734 705 € à 160 142 509 €, capital statutaire divisé en 1 050 466 parts de 152,45 € de nominal.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire décidait le changement de dénomination sociale en GÉNÉPIERRE.

##### 1.3 1.3: La fusion en 2014 de la SCPI GÉNÉPIERRE et de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE

Dans le cadre de leurs assemblées générales extraordinaires respectives qui se sont tenues le 30 juin 2014 (pour GÉNÉ-ENTREPRISE) et le 21 juillet 2014 (pour GÉNÉPIERRE), les associés des SCPI GÉNÉPIERRE et GÉNÉ-ENTREPRISE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIERRE avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La fusion des deux SCPI a eu notamment pour objectifs :

- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à la demande locative en Ile-de-France et en régions ;
- de disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires ;
- d'améliorer la capacité d'absorption des travaux ;
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI, par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un produit uniquement, au lieu de deux similaires avant la fusion ;

et

- d'augmenter la liquidité des associés grâce à un plus grand nombre de parts.

La stratégie de la SCPI fusionnée est la suivante :

- se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, en priorité à Paris / Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ;
- et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité).

Cette fusion-absorption a été réalisée le 28 août 2014 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la SCPI, le capital social de GÉNÉPIERRE a été porté de 160 721 298 euros à 225 362 880 euros, capital divisé en 1 472 960 parts de 153 euros de nominal.

Au 31 décembre 2017/2018, GÉNÉPIERRE réunit 10 015 associés et détient environ 104 actifs, représentant 236 722 m<sup>2</sup> et 788 681 170,53 euros (hors droits) en valeur d'expertise. La SCPI est investie à 70,17 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux mixtes, des commerces et hôtellerie. L'allocation géographique est répartie ainsi qu'il suit : 37,59 % en Ile-de-France, 28,77 % en régions, 15,66 % à Paris et 17,98 % à l'étranger.

#### 1.4.4.L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 2014, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont également décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

GÉNÉPIERRE 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 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.15

#### 1.5 La modification du capital social maximum

Au cours de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont décidé d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 300 000 000 € à 760 000 000 €.

## 2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### 2.1 Politique de gestion

La SCPI a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques+; leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier+;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos+; conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les parts de sociétés ~~de personnes~~ à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

~~(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;~~

~~(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme+; ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;~~

~~(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.~~

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

## Politique d'investissement à court et moyen terme

La ~~stratégie politique d'investissement~~ de la SCPI est la suivante : ~~se positionner principalement porte sur de l'immobilier d'entreprise et, notamment sur des~~ immeubles à usage de bureaux et professionnel (commerce, logistique et activité); situés principalement et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à titre secondaire à l'étranger ;

~~rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ; et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité). La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.~~

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

### 2.2 Politique d'endettement

Afin d'~~offrir à~~ à la SCPI GÉNÉPIERRE des relais de croissance tout en bénéficiant d'~~éprouver~~ un effet de levier, ~~la SCPI peut elle est autorisée à~~ la SCPI est autorisée à contracter des emprunts dans une limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer ~~et de à laquelle s'ajoute~~ à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. ~~Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements peuvent faire l'objet d'une couverture.~~

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2016 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 40 Assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2016. Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire. Ces limites d'endettement tiennent détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a par ailleurs autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

## 3. CAPITAL SOCIAL

### 3.1 Capital social effectif

Au 31 décembre 2017/2018, le capital social effectif est fixé à la somme de 483 983 829 euros divisé en 3 163 293 parts de 153 euros chacune.

### 3.2 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 €.

### 3.3 Capital social maximum

Le capital social maximum a été fixé à 760 000 000 euros par décision de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018.

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

### 3.4 Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. ~~Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).~~

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 SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ; diminué de la commission de souscription ;
  - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, ~~qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie~~ lorsque les demandes de retrait seront exécutées par compensation avec une souscription correspondante. ~~Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de rachat seront effectuées à partir du fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et selon les modalités et conditions décrites à l'article 1.2.3 du Chapitre II ci-après.~~

Le capital peut en outre 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 €.

#### • Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

#### • Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'aurait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## 4. PRINCIPAUX RISQUES

Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et

les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de liquidité : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ans.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Risque de taux : Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## 5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

## 6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naîtrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements

étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## 7. 4.RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI 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.

## Chapitre 1 CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### Conditions générales de souscription des parts

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, il est mis à la disposition des souscripteurs sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel/semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription.

Un exemplaire papier des documents susmentionnés est fourni gratuitement aux investisseurs qui en font la demande.

La société de gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits. Le bulletin de souscription est établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

#### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

#### 3. PARTS SOCIALES

##### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part de GÉNÉPIERRE la SCPI est fixée à 153 €.

##### 3.2 Forme des parts

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

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces

certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

#### 3.3 Dénomination commerciale des parts

La SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

Quelle que soit leur dénomination commerciale, les parts sont :

- libellées en euros,
- assorties de frais identiques,
- souscrites au prix de souscription décrit au § 7.2 ci-après.

#### 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé, étant précisé que cette obligation ne s'applique pas en cas :

- de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision de parts ;
- de cession ou de retrait partiel de parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

#### 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif de la société de gestion, Amundi Immobilier, sise 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris et des distributeurs agréés par la société de gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein des agences bancaires proposant cette pratique. Par ailleurs, la société de gestion pourra mettre en place une procédure de souscription par voie dématérialisée sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com>.

#### 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription. Par exemple, une part souscrite en septembre 2017 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> mars 2018 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2018, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription de la SCPI.

#### 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

##### 7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI : (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2017, qui ont été approuvées par les associés lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur comptable 612 428 640,65 euros soit 218,84 euros par part
- valeur de réalisation 634 543 450,25 euros soit 226,74 euros par part
- valeur de reconstitution 738 527 800,06 euros soit 263,90 euros par part

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion, conformément à l'article L. 214-70 du Code monétaire et financier.



Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder, à l'initiative de la société de gestion, à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant-dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

## 7.2 Prix de souscription d'une part

A compter du 31 décembre 2015, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 153 €
- Prime d'émission : 113,50 €
- Prix de souscription : 266,50 €

L'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2017 ressort à 0,98 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,40 % TTC du montant de chaque souscription soit 22,39 € TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte établira à 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC).

Elle sera fixée par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Son taux effectif, qui détermine le prix de souscription et le prix de retrait des parts, est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait, dans le bulletin semestriel et dans le rapport annuel de la SCPI, et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 68 % TTI maximum (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 15,99 € ;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 2 % HT soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 6,40 €.

Le prix La commission de souscription s'entend net de tous autres frais est identique quelle que soit la dénomination commerciale des parts.

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, diminué de la commission de souscription, ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

## 8. AGRÈMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'agré pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur sera considéré comme donné.

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation

de la demande ;

- ne modifie pas le demande.

rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la "S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Person". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou ~~(ii)~~ (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 11. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La société de gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la société de gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## Chapitre 2 Modalités de sortie **CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE**

L'associé qui souhaite se séparer ~~de~~ tout ou partie de ses parts dispose en principe de trois deux moyens :

1. formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts ; à savoir :
  - a. la demande de retrait effectuée auprès de sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
  - b. pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.2.3 ci-après.
2. Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 ci-dessous), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
3. la vente directe de ses parts (cession/céder de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion) ;

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante : remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

Les parts remboursées sont annulées.

#### 1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait ~~doivent être~~sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtées et comptabilisées à chaque période de compensation.

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

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après :

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés.

#### 1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, l'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a décidé de constituer et de donner pouvoir à la société de gestion aux fins de doter un fonds de remboursement.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé la société de gestion à doter le fonds dans le respect des conditions ci-dessus.

La société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

### 1.2 Modalités de retrait

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

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

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions.~~

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

En cas de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de réponse mentionné à l'Article 1.2.3 ci-dessous.

#### 1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé la création et la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 ci-dessus.

Après la dotation effective de ce dernier telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la société de gestion estimera nécessaire d'utiliser le fonds de remboursement, la société de gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la « Date d'Envoi »), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1% du montant total de la capitalisation de la SCPI, sur la base du dernier bulletin d'information semestriel ;
- informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.4 « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive dans ce délai de trente (30) jours, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du deuxième mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la société de gestion dans ce délai de trente (30) jours, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, il sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la société de gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés dans les conditions décrites ci-dessus pourront lui être adressées par les associés. Celles-ci seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour ouvré de chaque mois.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée générale ordinaire, sur le rapport de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

#### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, ~~en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés~~, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

#### 1.4 Prix de retrait

##### 1.4.1 Retrait compensé

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 245,95 € par part, soit :

- Prix de souscription : 268,50 €
- Commission de souscription de 8,40 % TTC : 22,55 €
- Prix de retrait : 245,95 €

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai ~~de~~qui ne pourra être inférieur à 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. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

##### 1.4.2 Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- (i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### 1.5.1.5: Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement ou semestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels ou semestriels d'information.

#### 1.6.1.6: Blocage des retraits

##### 1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

Conformément à l'article 10 des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'Article 2 ci-après.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

##### 1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les demandes de retrait.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel ou semestriel d'information.

## 2. TRANSACCTIONS SUR LE VENTE DES PARTS PAR CONFRONTATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE : MARCHÉ SECONDAIRE

### 2.1 2.1: Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

#### 2.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion.

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

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

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée d'un mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

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

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

#### 2.2.2 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3 ci-dessous.

### 2.3 2.3: Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

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

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

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

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

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la société de gestion le dernier jour ouvré du mois, à 10 heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un mois. La modification de cette période peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée six jours au moins avant sa date d'effet par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;

- le bulletin semestriel ;

- le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La société de gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 16 heures la veille du jour de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5.2.

### 2.4 2.4: Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

### 2.5 2.5: Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone ou e-mail.

#### 2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### 2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.6 2.6: Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.



S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 2.7 2.7: Exécution des transactions et transfert de propriété

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

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

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé 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 SCPI et aux tiers.

### 2.8 2.8: Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire doit notifier à la société de gestion sa demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément résulte soit d'une notification au cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la SCPI dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre ou à compter de la réception de la demande d'agrément selon le cas.

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

Si la SCPI n'agréé pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

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

### 2.9 2.9: Blocage du marché secondaire des parts

#### 2.9.1 Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la société de gestion représentent plus de 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

#### 2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### 2.10 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de la SCPI sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

## 3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

Deux cas peuvent se présenter :

1. L'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. L'acquéreur n'est pas associé : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion conformément à l'article 14 b) des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agréé pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 1867 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

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

## 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

### 4.1 Registre des transferts

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 SCPI et aux tiers.

### 4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

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

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement, la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

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

### 4.3 Effet des mutations

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

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

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

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

## Chapitre 3 Commissions CHAPITRE 3 - COMMISSIONS

Les taux TTC indiqués dans la note d'information sont calculés au taux de TVA applicable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

### 1. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion percevra une commission de 7,7510 % maximum hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la Société (soit 9,30 % TTC) (soit une commission maximum de 12 % TTC) (i) du montant des produits locatifs HT encaissés pour les actifs détenus directement ou indirectement, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la SCPI, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant. La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait été conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'article 18 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant, et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la société de gestion, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Le taux effectif de cette commission sera présenté chaque année au conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel lors de tout autre conseil de surveillance en cas de changement de taux en cours d'année.

## 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La société de gestion percevra une commission de souscription de 8,40% hors taxes (10,4 % TTC) maximum du produit de chaque augmentation de capital souscrite, prime d'émission comprise, pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux.

La société de gestion prélèvera à cette fin les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % HT maximum, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des impôts) ;
- à hauteur de 2 % HT maximum, soumis à TVA, soit 2,4% TTC maximum à la recherche des investissements.

## 3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

### 3.1 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission de 50 € HT (soit 60 € TTC) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la société de gestion aura également droit à une somme de 50 € HT (soit 60 € TTC), par type d'opération.

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

3.2 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction revenant au cédant, soit 6 % TTC, pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. Le montant de cette commission est à la charge de l'acquéreur.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront également supportés par l'acquéreur.

## 4. COMMISSION DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS D'ARBITRAGE

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, et en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission de cession représentant un pourcentage hors taxes calculé sur le montant de la cession (prix de vente net vendeur) d'arbitrage et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 a reconduit la commission de 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, se décomposant comme suit :

- L'Assemblée générale a décidé la perception d'une commission d'arbitrage égale à 1,25 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, courant jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, étant précisé que ce taux sera ramené à 0 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par AMUNDI IMMOBILIER. Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :
  - Soit majoré de 20%, soit 1,50% HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
  - Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

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

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

## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI, représentant un pourcentage hors taxes calculé sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. Au 31 décembre 2017, cette commission est fixée à 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

## 6. COMMISSION DE RETRAIT

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1% maximum HT (soit 1,20 % maximum TTC) du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

## 7. AUTRES COMMISSIONS

L'assemblée générale du [xx] 2019 a approuvé la mise en place des commissions suivantes, conformément à l'article 422-224 du RGAMF :

- une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,20% HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion ;
- des frais de *fund management* gestion des participations au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

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

## 8. INFORMATIONS SUR LES FRAIS

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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

## Chapitre 4 Fonctionnement de la SCPI

### 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

#### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

##### 1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- le commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

À condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est

au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

### 1.2 1.2-Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter. Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

### 1.3 1.3-Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### 1.4 1.4-

#### Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et des votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

### 1.5 1.5-Information des associés

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

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

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

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

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

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

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS-TRAVAUX

### 2.1 2.1-Répartition des bénéfices

#### a. Dispositions générales

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

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

#### b. Acomptes trimestriels

~~Le~~ Conformément aux statuts, la société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours : ou des acomptes prélevés sur la prime d'émission.

Ce versement d'acompte sur dividendes est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-

values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.

### 2.2 2.2-Provisions pour gros travaux/entretiens

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le plan comptable des SCPI, défini au travers du Règlement ANC 2016-03 prévoit la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal de la SCPI et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans, et 20 % à 5 ans).

- Il est donc procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations :
- soit sous la forme d'un pourcentage correspondant à 5% du loyer du patrimoine comme s'il était loué intégralement (loyer quittancé + surfaces vacantes louées à la valeur locative de marché) ;
  - soit en fonction du plan pluriannuel de travaux permettant un étalement des charges dans le temps.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

~~Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.~~

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

~~La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :~~

- ~~- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;~~
- ~~- la dénomination sociale de la SCPI ;~~
- ~~- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.~~

## 5. RÉGIME FISCAL

~~En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.~~

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

### 5.1 5.1-Fiscalité <sup>(1)</sup> des personnes physiques résidant enrésidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

(1) Textes en vigueur au 01/07/2017.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 15,501720 %).

#### 5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les



personnes physiques et les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable, et pour les associés personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt,

- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les personnes physiques et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable, et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

#### • Déficit foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700 €) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700 €) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

#### • Micro-Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000 €) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

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

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

- Produits financiers : Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être imposés soumis au PFU ou, sur option globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 24,12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

#### Cas particuliers :

- (i) Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration des revenus perçus au titre de la même année ; (ii) Les Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000 €) euros pour les contribuables célibataires et ou cinquante mille (50 000 €) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 % PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la société de gestion applique le prélèvement forfaitaire.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source. Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 15,50/17,20 %.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

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

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

#### 5.1.3.1

##### Les imposition des plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts CGI, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

A la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est taxée à un taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu majoré des prélèvements sociaux En cas de cession d'immeubles, pour au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000 €) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>1</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

2) En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatées par un même acte et en cas de fusion de SCPI :

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

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux<sup>2</sup> ou d'impôt sur les sociétés.

#### 5.1.3.2 Les imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes :

- d'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) ;
- la plus-value immobilière est taxée à un taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 % ;
- pour la détermination du montant imposable au titre l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup>, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est

<sup>1</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

<sup>2</sup> En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

<sup>3</sup> Le montant des plus-values immobilières est toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'impôt sur le revenu applicable aux associés soumis au régime fiscal des particuliers (personnes physiques ou sociétés relevant du régime fiscal de l'article 8 du CGI).

ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois) -) ans<sup>4</sup> ;

- la règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000 €) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

#### 5.1.4 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### 5.1.5 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € euros

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50 000 €) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (en €)	Montant de la taxe (en €)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

#### 5.2 5.2.2.Fiscalité des personnes morales résidentes en France

##### 5.2.1 5.2.1.1. Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC (bénéfices industriels et commerciaux). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

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

Lorsque l'associé est une société de personnes relevant du régime de la transparence fiscale (article 8 du CGI), l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son propre régime fiscal.

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts CGI ; en ce sens rep. BEAUGUITTE-Beauguitte, n° 18984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

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

##### 5.2.2 5.2.2.2. Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR. De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus ou moins-values et les imposables au nom des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI sont imposables au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles. propre régime fiscal.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

#### 5.3 5.2.3. Information fiscale des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

### 6.1 6.1. Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation. ou mis à la disposition sur le site internet de la société de gestion.

### 6.2 6.2. Les bulletins trimestriels Bulletin semestriel d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé du semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre du semestre.

<sup>4</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin semestriel d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## CHAPITRE 5 Administration, direction, contrôle et information

### CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION

#### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** GÉNÉPIERRE

**Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la société.  
**Immatriculation au RCS :** PARIS 313 849 978 SIRET : 31384997800033 Code APE 6820B

**Objet social :** La SCPI a pour objet en France et à l'étranger :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre législatif et réglementaire notamment :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La durée de la SCPI initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la SCPI en date du 21 juillet 2014. En conséquence, la durée de la SCPI expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital social effectif :** Au 31 décembre 2017/2018, le capital social est fixé à la somme de 483 983 829 euros divisé en 3 163 293 parts de 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 580 760 000 000 euros. 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. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination :** Amundi Immobilier

**Siège social et administratif :** 91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS Paris

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group (devenue Amundi)

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

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

**à titre principal :**

- la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;

~~la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers;~~

**~~• à titre accessoire :~~**

~~- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;~~  
~~- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;~~  
~~- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;~~  
~~- la gestion pour compte de tiers de Sociétés Civiles Immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;~~  
~~- dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;~~  
~~- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;~~  
~~et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.~~

**Conseil d'administration :**

**Direction :** Président : M. Fathi JERFEL

**Directeur Général :** Jean-Marc COLY

**Directeur Général Délégué :** M. Julien GENIS

**Autres administrateurs :** M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT

## 2.3:

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.1 3.1. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

La société de gestion recueillera l'avis préalable du conseil de surveillance sur :

- tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- conformément à la réglementation applicable, toute acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout contrat de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles ;
- tout investissement dans des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ;
- tout investissement dans une société dans laquelle la SCPI ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement.

L'agrément visé à l'article 8 du Chapitre I et aux articles 2-8 et 3 du Chapitre II concernant l'entrée au capital de la SCPI d'un nouvel investisseur ayant la qualité de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la SCPI qu'après avis du conseil de surveillance.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

La société de gestion communiquera chaque année la stratégie d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement ainsi que la politique d'endettement envisagées au conseil de surveillance.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le conseil de surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;
- les financements en cours et réalisés ;
- les opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- les opérations de cession en cours et réalisées ;
- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées ;
- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

#### 2.2 3.2. Composition - Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair, compris entre sept membres au moins et onze au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

#### 2.3 3.3. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

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

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

Bulletin Trimestriel d'Information bulletin semestriel d'information suivant la date de la clôture de l'exercice.

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

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

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

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

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

**Président**

Monsieur Henri TIESSEN

Inspecteur d'assurance, retraité

**Vice-Président**

S.N.R.T. Monsieur Dominique CHUPIN Société d'études et de Conseils en immobilier

**Secrétaire**

Monsieur Jean-Claude BALLEGEER

Directeur de Société en électronique industrielle

**Membres**

Monsieur Daniel BUKOWIECKI

Responsable de partenariats grands comptes

SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT Directeur

Monsieur Jacques de PRUNELLE

Expert foncier

SCP MINOS, représentée par André PERON

SCI

Monsieur Guy FAUCHON

Expert-comptable et Commissaire aux Comptes

Monsieur Jacques-Philippe MORILLON

Ingénieur, investisseur immobilier privé, directeur de projets industriels

Monsieur Daniel GEORGES

Médecin

SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER Société d'Assurance-Vie

## 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination :** Amundi Immobilier

**Siège social et administratif :** 91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS Paris

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group (devenue Amundi).

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

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

**• à titre principal :**

- la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;
- la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

**• à titre accessoire :**

- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;
- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
- la gestion pour compte de tiers de Sociétés Civiles Immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;
- dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;
- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

**Conseil d'administration :**

**Président :** M. Dominique CARREL-BILLIARD

**Directeur Général :** Jean-Marc COLY

**Directeur Général Délégué :** M. Julien GENIS

**Administrateurs :** M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT, M. Fathi JERFEL,

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 1,4M€ suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### 4. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

#### 5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire de juin 2015 a nommé pour six exercices :

- commissaire aux comptes Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT ;
- commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU ;

Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au 31 décembre 2020.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

#### 5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### 6. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### 7. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38).

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

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

#### 6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Ce mandat définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert externe en évaluation s'est engagé vis-à-vis de l'AMF sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

#### 7. ARTICLE 28 – INFORMATION DES ASSOCIÉS INFORMATION

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38).

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

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

M. Jean-Marc COLY

Directeur Général de AMUNDI IMMOBILIER

##### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

##### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# Annexe 2 : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous condition suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019

## NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

### AVERTISSEMENT

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

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
  - de la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale à recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

### INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT

Trois possibilités de sortie, telles qu'énoncées au "Chapitre II - Modalités de sortie", sont par principe offertes aux associés :

1. le retrait/remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la société de gestion et qui ne peut intervenir :
  - en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ;
  - en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit au à l'article 12.3 du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait ne pourra être traitée que lorsque la précédente demande de retrait aura été totalement satisfaite ou annulée.

la vente des parts sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion ;

2. la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou d'une décision de la société de gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

### Introduction

### INTRODUCTION

#### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

##### 1.1 Rappel historique

Dès 1978, Société Générale a offert à sa clientèle la possibilité de s'intéresser et d'investir dans l'immobilier dit d'entreprise (bureaux, commerces, activités, entrepôts) par le biais de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ce type de

placement permettait ainsi l'accès pour des particuliers à un marché à rendement élevé, et ce sans souci de gestion, jusque-là réservé à des investisseurs institutionnels.

C'est ainsi qu'ont été créées successivement :

- en juillet 1978, GÉNÉPIERRE 1, SCPI au capital social de 45 734 705 € ;
- en septembre 1985, GÉNÉPIERRE 2, au capital social de 60 979 607 €.

L'objectif principal de ces deux SCPI étant de procurer un rendement élevé à leurs associés, les investissements ont été réalisés majoritairement en province.

Une troisième SCPI a été lancée en novembre 1986. Appelée initialement TOURISME INVESTISSEMENT PIERRE, elle avait pour objectif d'investir une partie de son patrimoine dans l'immobilier dit de loisirs. Le marché des loisirs ayant eu à souffrir de la crise économique, la politique d'investissement avait été modifiée et la part de l'immobilier de loisirs ramenée à un peu moins de 30 % du patrimoine de cette SCPI. Parallèlement, la Société SCPI prenait le nom de GÉNÉPIERRE 3 avec un capital social de 40 551 439 €.

Société Générale proposait, en avril 1989, GÉNÉPIERRE 4. Cette SCPI disposait d'un capital de 39 789 194 €.

Enfin, le groupe Société Générale était amené, en juillet 1994, à reprendre au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS la gestion d'ÉTOILE PIERRE, SCPI au capital de 16 26 673 €, créée en 1987. Le patrimoine de cette société était, en totalité, implanté à Paris et en Région parisienne.

#### 1.2 La fusion en 1996 des SCPI GÉNÉPIERRE 1, 2, 3, 4 et de la SCPI Étoile Pierre

Consciente que la crise de l'immobilier d'entreprise, apparue fin 1991, était profonde et durable, et que plusieurs années seraient nécessaires pour assainir le marché, la société de gestion décidait de mener une politique volontariste de concentration et de restructuration, gage à ses yeux d'une meilleure résistance aux turbulences et contraintes du marché de l'époque.

Elle proposait aux associés de fusionner les cinq SCPI concernées.

La réunion en une seule et même structure des patrimoines des cinq sociétés aboutissait à la création d'une SCPI disposant d'un patrimoine important composé de 194 immeubles pour une surface totale de 217 000 m<sup>2</sup>, dont la valeur vénale - hors droits hors frais - était estimée à fin 1995 par le cabinet immobilier EXPERTIM à 183 millions d'€.

Cette fusion, outre une meilleure répartition géographique et sectorielle des actifs immobiliers, a permis la mutualisation des risques locatifs.

Par ailleurs, grâce à de plus grandes possibilités d'arbitrage, la société de gestion disposait de moyens lui permettant de mener une politique de gestion active avec pour objectifs le rajeunissement et l'adaptation du parc immobilier aux besoins des entreprises, préservant ainsi la pérennité de l'investissement réalisé par les associés.

Cette fusion-absorption était réalisée le 28 juin 1996 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1996.

Le capital social de GÉNÉPIERRE 1 était porté de 45 734 705 € à 160 142 509 €, capital statuaire divisé en 1 050 466 parts de 152,45 € de nominal.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire décidait le changement de dénomination sociale en GÉNÉPIERRE.

#### 1.3 La fusion en 2014 de la SCPI GÉNÉPIERRE et de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE

Dans le cadre de leurs assemblées générales extraordinaires respectives qui se sont tenues le 30 juin 2014 (pour GÉNÉ-ENTREPRISE) et le 21 juillet 2014 (pour GÉNÉPIERRE), les associés des SCPI GÉNÉPIERRE et GÉNÉ-ENTREPRISE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIERRE avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La fusion des deux SCPI a eu notamment pour objectifs :

- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à la demande locative en Ile-de-France et en régions ;
- de disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires ;
- d'améliorer la capacité d'absorption des travaux ;
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI, par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un produit uniquement, au lieu de deux similaires avant la fusion ;

et

- d'augmenter la liquidité des associés grâce à un plus grand nombre de parts.

La stratégie de la SCPI fusionnée est la suivante :

- se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, en priorité à Paris / Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales ;
- rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ;
- et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité).

Cette fusion-absorption a été réalisée le 28 août 2014 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la SCPI, le capital social de GÉNÉPIERRE a été porté de 160 721 298 euros à 225 362 880 euros, capital divisé en 1 472 960 parts de 153 euros de nominal.

Au 31 décembre 2017/2018, GÉNÉPIERRE réunit 10 015 associés et détient environ 104 actifs, représentant 236 722 m<sup>2</sup> et 788 681 170,53 euros (hors droits) en valeur d'expertise. La SCPI est investie à 70,17 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux mixtes, des commerces et hôtellerie. L'allocation géographique est répartie ainsi qu'il suit : 37,59 % en Ile-de-France, 28,77 % en régions, 15,66 % à Paris et 17,98 % à l'étranger.

#### 1.4.4. L'introduction en 2014 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 2014, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont également décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

GÉNÉPIERRE 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 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.15

#### 1.5 La modification du capital social maximum

Au cours de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018, les associés de la SCPI GÉNÉPIERRE ont décidé d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 300 000 000 € à 760 000 000 €.

## 2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### 2.1 Politique de gestion

La SCPI a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques+; leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- 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. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

(i) des parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;

(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme+; ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;

(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

## Politique d'investissement à court et moyen terme

La stratégie politique d'investissement de la SCPI est la suivante : se positionner principalement porte sur de l'immobilier d'entreprise et, notamment sur des immeubles à usage de bureaux et professionnel (commerce, logistique et activité); situés principalement, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à titre secondaire à l'étranger ;

rechercher des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou restructurés de préférence) ; et être sécurisé sur le plan locatif (bail de moyenne et longue durée avec un locataire offrant une signature de qualité). La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

### 2.2 Politique d'endettement

Afin d'offrir à la SCPI GÉNÉPIERRE des relais de croissance tout en bénéficiant d'une puissance utiliser un effet de levier, la SCPI peut elle est autorisée à contracter des emprunts dans une limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Afin de se prémunir de la variation des taux, ces financements peuvent faire l'objet d'une couverture.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2016 a autorisé la réalisation de ce type d'opération à hauteur de 40 Assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2016. Une résolution en ce sens est soumise tous les ans à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire. Ces limites d'endettement tiennent détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° et 2° bis, du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a par ailleurs autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

## 3. CAPITAL SOCIAL

### 3.1 Capital social effectif

Au 31 décembre 2017/2018, le capital social effectif est fixé à la somme de 483 983 829 euros divisé en 3 163 293 parts de 153 euros chacune.

### 3.2 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 €.

### 3.3 Capital social maximum

Le capital social maximum a été fixé à 760 000 000 euros par décision de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2018.

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

### 3.4 Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de chaque année et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

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 SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ; diminué de la commission de souscription ;
  - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, ~~qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie~~ lorsque les demandes de retrait seront exécutées par compensation avec une souscription correspondante. ~~Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de rachat seront effectuées à partir du fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et selon les modalités et conditions décrites à l'article 1.2.3 du Chapitre II ci-après.~~

Le capital peut en outre 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 €.

#### • Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

#### • Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'aurait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## 4. PRINCIPAUX RISQUES

Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 2.3 de l'introduction. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et

les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de liquidité : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ans.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Risque de taux : Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement, peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## 5. PROCÉDURE POUR MODIFIER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire.

## 6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements

étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les Etats membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

## 7. 4.RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI 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.

## Chapitre 1 CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### Conditions générales de souscription des parts

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, il est mis à la disposition des souscripteurs sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, préalablement à la souscription, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel/semestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription.

Un exemplaire papier des documents susmentionnés est fourni gratuitement aux investisseurs qui en font la demande.

La société de gestion de la SCPI met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du RGAMF.

Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits. Le bulletin de souscription est établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur.

#### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

#### 3. PARTS SOCIALES

##### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part de GÉNÉPIERRE la SCPI est fixée à 153 €.

##### 3.2 Forme des parts

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

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces

certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

#### 3.3 Dénomination commerciale des parts

La SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

Quelle que soit leur dénomination commerciale, les parts sont :

- libellées en euros,
- assorties de frais identiques,
- souscrites au prix de souscription décrit au § 7.2 ci-après.

#### 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé, étant précisé que cette obligation ne s'applique pas en cas :

- de succession, donation et plus généralement tout événement donnant lieu à une indivision de parts ;
- de cession ou de retrait partiel de parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

La société de gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisfait pas aux obligations légales et réglementaires.

#### 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif de la société de gestion, Amundi Immobilier, sise 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris et des distributeurs agréés par la société de gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription en faveur des anciens associés.

La souscription des parts de la SCPI pourra également être réalisée de manière électronique au sein des agences bancaires proposant cette pratique. Par ailleurs, la société de gestion pourra mettre en place une procédure de souscription par voie dématérialisée sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com>.

#### 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription. Par exemple, une part souscrite en septembre 2017 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> mars 2018 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2018, d'un dividende égal au prorata (un tiers) de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription de la SCPI.

#### 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

##### 7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans par l'assemblée générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI : (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction des valeurs d'expertises du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2017, qui ont été approuvées par les associés lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017, sont les suivantes :

- valeur comptable 612 428 640,65 euros soit 218,84 euros par part
- valeur de réalisation 634 543 450,25 euros soit 226,74 euros par part
- valeur de reconstitution 738 527 800,06 euros soit 263,90 euros par part

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion, conformément à l'article L. 214-70 du Code monétaire et financier.



Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder, à l'initiative de la société de gestion, à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice comme le prévoit l'avant-dernier alinéa de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

## 7.2 Prix de souscription d'une part

A compter du 31 décembre 2015, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 153 €
- Prime d'émission : 113,50 €
- Prix de souscription : 266,50 €

L'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2017 ressort à 0,98 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 8,40 % TTC du montant de chaque souscription soit 22,39 € TTC, prime d'émission incluse. Cette commission comporte établira à 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC).

Elle sera fixée par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Son taux effectif, qui détermine le prix de souscription et le prix de retrait des parts, est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait, dans le bulletin semestriel et dans le rapport annuel de la SCPI, et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 68 % TTI maximum (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 15,99 €;
- les frais de recherche d'investissements, à hauteur de 2 % HT soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur soit 6,40 €.

Le prix La commission de souscription s'entend net de tous autres frais est identique quelle que soit la dénomination commerciale des parts.

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant (i) qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, diminué de la commission de souscription, ou (ii) que des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

## 8. AGRÈMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la société de gestion n'agré pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur sera considéré comme donné.

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES "U.S. PERSON"

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation

de la demande ;

- ne modifie pas le demande.

rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la "S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Person". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou ~~(ii)~~ (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 ("l'Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 11. INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ACTIONNAIRES

La société de gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés.

Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la société de gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

## Chapitre 2 Modalités de sortie **CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE**

L'associé qui souhaite se séparer ~~de~~ tout ou partie de ses parts dispose en principe de trois deux moyens :

1. formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts ; à savoir :
  - a. la demande de retrait effectuée auprès de sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
  - b. pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.2.3 ci-après.
2. Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 ci-dessous), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
3. la vente directe de ses parts (cession/céder de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion) ;

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux autres options (1 et 2) distinctes. Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et être enregistrées à la vente sur le marché secondaire. Le transfert de l'une à l'autre des options ne peut se faire que sur un ordre exprès de l'associé au moyen des formulaires correspondants.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

## 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante : remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

Les parts remboursées sont annulées.

#### 1.1.1 Retraits compensés

Les demandes de retrait ~~doivent être~~sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtées et comptabilisées à chaque période de compensation.

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

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après :

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés.

#### 1.1.2 Retraits non compensés et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, l'assemblée générale ordinaire du [19 juin] 2019 a décidé de constituer et de donner pouvoir à la société de gestion aux fins de doter un fonds de remboursement.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

L'assemblée générale ordinaire du [19 juin] 2019 a autorisé la société de gestion à doter le fonds dans le respect des conditions ci-dessus.

La société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

### 1.2 Modalités de retrait

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

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

En cas de retrait partiel, la société de gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1<sup>er</sup> entré - 1<sup>er</sup> sorti".

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions.~~

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de remboursement au moyen des formulaires prévus à cet effet.

En cas de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de réponse mentionné à l'Article 1.2.3 ci-dessous.

#### 1.2.3 Modalités spécifiques relatives aux retraits sur le fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire du [xx] 2019 a autorisé la création et la dotation du fonds de remboursement dans les conditions mentionnées à l'Article 1.1.2 ci-dessus.

Après la dotation effective de ce dernier telle qu'enregistrée dans une situation comptable trimestrielle, et dès lors que la société de gestion estimera nécessaire d'utiliser le fonds de remboursement, la société de gestion adressera, quinze (15) jours après la fin du trimestre (la « **Date d'Envoi** »), dans l'ordre chronologique des demandes de retrait des associés, un courrier :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, à sa demande expresse, d'obtenir le remboursement total ou partiel de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, étant précisé que sa demande de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1% du montant total de la capitalisation de la SCPI, sur la base du dernier bulletin d'information semestriel ;
- informant du prix, tel que déterminé ci-après à l'Article 1.4 « **prix de retrait** », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans une telle situation.

L'associé disposera alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, au prix de retrait indiqué et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus. A cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En cas de réponse positive dans ce délai de trente (30) jours, l'associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour du deuxième mois suivant la Date d'Envoi, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.

En cas de refus de l'associé notifié à la société de gestion dans ce délai de trente (30) jours, d'imputer le remboursement sur le fonds de remboursement, ou en l'absence de réponse de l'associé, il sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

Tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze (12) mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus. Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

Un associé ayant bénéficié du retrait non compensé dans les conditions décrites ci-dessus, ne pourra plus solliciter de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement pendant une période de six (6) mois.

Tant que figureront des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ou que la société de gestion n'aura pas informé par tout moyen les associés (notamment par l'intermédiaire de son site internet) de sa décision de ne plus recourir à ce fonds, des demandes de retraits non compensés dans les conditions décrites ci-dessus pourront lui être adressées par les associés. Celles-ci seront exécutées sur le fonds de remboursement le dernier jour ouvré de chaque mois.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée générale ordinaire, sur le rapport de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

#### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, ~~en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés~~, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés.

#### 1.4 Prix de retrait

##### 1.4.1 Retrait compensé

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

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 245,95 € par part, soit :

- Prix de souscription : 268,50 €
- Commission de souscription de 8,40 % TTC : 22,55 €
- Prix de retrait : 245,95 €

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai ~~de~~qui ne pourra être inférieur à 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. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

##### 1.4.2 Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- (i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la SCPI, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### 1.5.1.5: Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement ou semestriellement sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels ou semestriels d'information.

#### 1.6.1.6: Blocage des retraits

##### 1.6.1 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts

Conformément à l'article 10 des statuts, la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Dans cette situation, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'Article 2 ci-après.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin semestriel d'information.

##### 1.6.2 En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les demandes de retrait.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel ou semestriel d'information.

## 2. TRANSACCTIONS SUR LE VENTE DES PARTS PAR CONFRONTATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE : MARCHÉ SECONDAIRE

### 2.1 2.1: Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 2.2 Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

#### 2.2.1 Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la société de gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion.

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

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

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée d'un mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

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

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

#### 2.2.2 Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

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

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

La modification ou l'annulation de l'ordre doit parvenir à la société de gestion dans le délai indiqué au point 2.3 ci-dessous.

### 2.3 2.3: Confrontation et fixation du prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

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

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

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

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

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé par la société de gestion le dernier jour ouvré du mois, à 10 heures, au terme d'une période de confrontation dont la durée est des ordres inscrits sur le registre.

La durée d'une période de confrontation est actuellement fixée à un mois. La modification de cette période peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée six jours au moins avant sa date d'effet par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;

- le bulletin semestriel ;

- le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

Pour participer à toute confrontation, les ordres doivent, pour des raisons pratiques, avoir été reçus par la société de gestion, avant 16 heures la veille du dernier jour de la période de la confrontation, dûment remplis et signés, complétés des documents obligatoires nécessaires pour toute nouvelle entrée en relation.

La société de gestion se réserve le droit de refuser tout ordre qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

L'annulation ou la modification de l'ordre doit parvenir au plus tard à la société de gestion, avant 16 heures la veille du 5 heures l'avant dernier jour de la période de la confrontation, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au paragraphe 2.5.2.

### 2.4 2.4: Publication du prix d'exécution

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le site Internet de la société de gestion : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces informations sont également disponibles sur le site Internet de la société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

### 2.5 2.5: Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire agréé par la société de gestion.

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

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

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple.

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone ou e-mail.

#### 2.5.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### 2.5.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 2.6 2.6: Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.



S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 2.7 2.7: Exécution des transactions et transfert de propriété

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

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

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Les parts vendues portent jouissance jusqu'au dernier jour de la période de confrontation.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession est intervenue.

Les transactions effectuées sur le marché secondaire donnent lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé 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 SCPI et aux tiers.

### 2.8 2.8: Clause d'agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire doit notifier à la société de gestion sa demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément résulte soit d'une notification au cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la SCPI dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre ou à compter de la réception de la demande d'agrément selon le cas.

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

Si la SCPI n'agréé pas le cessionnaire, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

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

### 2.9 2.9: Blocage du marché secondaire des parts

#### 2.9.1 Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la société de gestion représentent plus de 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

#### 2.9.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

Conformément à l'article 422-211 du RGAMF, lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### 2.10 Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de la SCPI sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

## 3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

Deux cas peuvent se présenter :

1. L'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. L'acquéreur n'est pas associé : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la société de gestion conformément à l'article 14 b) des statuts.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénom(s), profession, nationalité et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion, soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agréé pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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

Si la société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 1867 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

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

## 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

### 4.1 Registre des transferts

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 SCPI et aux tiers.

### 4.2 Pièces nécessaires à la SCPI

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

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur (cession par le registre des ordres) ;
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur (cession par le registre des ordres).

Pour que la cession de parts puisse être effectuée directement, la SCPI doit être en possession au surplus :

- de l'acte de cession dûment enregistré rempli et signé par le vendeur et l'acquéreur ;
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur le cas échéant.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la société de gestion à première demande.

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

### 4.3 Effet des mutations

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

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

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

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

## Chapitre 3 Commissions CHAPITRE 3 - COMMISSIONS

Les taux TTC indiqués dans la note d'information sont calculés au taux de TVA applicable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

### 1. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion percevra une commission de 7,75 % maximum hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la Société (soit 9,30 % TTC) (soit une commission maximum de 12 % TTC) (i) du montant des produits locatifs HT encaissés pour les actifs détenus directement ou indirectement, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la SCPI, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant. La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait été conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'article 18 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant, et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la société de gestion, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime, étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Le taux effectif de cette commission sera présenté chaque année au conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel lors de tout autre conseil de surveillance en cas de changement de taux en cours d'année.

## 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La société de gestion percevra une commission de souscription de 8,40% hors taxes (10,4 % TTC) maximum du produit de chaque augmentation de capital souscrite, prime d'émission comprise, pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux.

La société de gestion prélèvera à cette fin les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la société de gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % HT maximum, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des impôts) ;
- à hauteur de 2 % HT maximum, soumis à TVA, soit 2,4% TTC maximum à la recherche des investissements.

## 3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

### 3.1 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission de 50 € HT (soit 60 € TTC) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la société de gestion aura également droit à une somme de 50 € HT (soit 60 € TTC), par type d'opération.

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

3.2 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction revenant au cédant, soit 6 % TTC, pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. Le montant de cette commission est à la charge de l'acquéreur.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront également supportés par l'acquéreur.

## 4. COMMISSION DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS D'ARBITRAGE

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, et en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission de cession représentant un pourcentage hors taxes calculé sur le montant de la cession (prix de vente net vendeur) d'arbitrage et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 a reconduit la commission de 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, se décomposant comme suit :

- L'Assemblée générale a décidé la perception d'une commission d'arbitrage égale à 1,25 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, courant jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, étant précisé que ce taux sera ramené à 0 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par AMUNDI IMMOBILIER. Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :
  - Soit majoré de 20%, soit 1,50% HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
  - Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

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

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

## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI, représentant un pourcentage hors taxes calculé sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en assemblée générale ordinaire. Au 31 décembre 2017, cette commission est fixée à 0 % jusqu'à la date de l'assemblée générale de la SCPI appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

## 6. COMMISSION DE RETRAIT

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1% maximum HT (soit 1,20 % maximum TTC) du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

## 7. AUTRES COMMISSIONS

L'assemblée générale du [xx] 2019 a approuvé la mise en place des commissions suivantes, conformément à l'article 422-224 du RGAMF :

- une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,20% HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion ;
- des frais de *fund management* gestion des participations au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

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

## 8. INFORMATIONS SUR LES FRAIS

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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

## Chapitre 4 Fonctionnement de la SCPI

### 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

#### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

##### 1.1 Convocations

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance ;
- le commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

À condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est

au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

### 1.2 1.2-Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter. Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

### 1.3 1.3-Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### 1.4 1.4-

#### Vote par correspondance et par voie électronique

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et des votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

### 1.5 1.5-Information des associés

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

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

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

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

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

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

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS-TRAVAUX

### 2.1 2.1-Répartition des bénéfices

#### a. Dispositions générales

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

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

#### b. Acomptes trimestriels

~~Conformément aux statuts,~~ la société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours ~~ou des acomptes prélevés sur la prime d'émission.~~

Ce versement d'acompte sur dividendes est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la SCPI a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la SCPI, faisant apparaître que la SCPI a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

~~Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le commissaire aux comptes certifie que les comptes de la SCPI font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-~~

~~values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.~~

### 2.2 2.2-Provisions pour gros travaux/entretiens

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le plan comptable des SCPI, défini au travers du Règlement ANC 2016-03 prévoit la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal de la SCPI et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans, et 20 % à 5 ans).

- Il est donc procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations :
- soit sous la forme d'un pourcentage correspondant à 5% du loyer du patrimoine comme s'il était loué intégralement (loyer quittancé + surfaces vacantes louées à la valeur locative de marché) ;
  - soit en fonction du plan pluriannuel de travaux permettant un étalement des charges dans le temps.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

~~Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion, conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.~~

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

~~La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :~~

- ~~- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;~~
- ~~- la dénomination sociale de la SCPI ;~~
- ~~- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.~~

## 5. RÉGIME FISCAL

~~En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.~~

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

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

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

### 5.1 5.1-Fiscalité <sup>(1)</sup> des personnes physiques résidentes de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

(1) Textes en vigueur au 01/07/2017.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 15,501720 %).

#### 5.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

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

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les



personnes physiques et les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable, et pour les associés personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt,

- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les personnes physiques et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable, et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

#### • Déficit foncier

Il est rappelé que, pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700 €) euros. La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de la déclaration 2044 spéciale communiquée par la DGI).

Attention, lorsque l'on procède à des déductions sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700 €) euros annuels, il est nécessaire de conserver les parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

#### • Micro-Foncier

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit au détenteur de parts de SCPI lorsque les conditions suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé ne doit pas excéder quinze mille (15 000 €) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne doit pas détenir un logement ou des parts de société de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux (nouveau régime de réduction d'impôt), Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

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

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

- Produits financiers : Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») qui consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 % (soit une taxation globale de 30 % avec les prélèvements sociaux), ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être imposés soumis au PFU ou, sur option globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire forfaitaire non libératoire (« PFNL ») au taux de 24,12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû (notamment en cas d'option pour le barème progressif), l'excédent est restitué.

#### Cas particuliers :

(i) Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration des revenus perçus au titre de la même année ; (ii) Les Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à vingt-cinq mille (25 000 €) euros pour les contribuables célibataires et ou cinquante mille (50 000 €) euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 % PFNL. La demande de dispense doit être formulée par les contribuables, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

Lorsque l'associé n'a pas expressément sollicité cette dispense, la société de gestion applique le prélèvement forfaitaire.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement. Les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source. Le taux des prélèvements sociaux actuellement en vigueur est de 15,50/17,20 %.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration du contribuable mais sont déclarées au moment de la vente d'immeuble ou de la cession de parts.

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

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

#### 5.1.3.1 Les Imposition des plus-values sur cession d'immeubles

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts CGI, est applicable en cas de cession par la SCPI d'un ou plusieurs immeubles.

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value immobilière est taxée à un taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des prélèvements sociaux En cas de cession d'immeubles, pour au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> ans, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de trente (30) ans.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000 €) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception<sup>4</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

2) En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatées par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

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

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux<sup>5</sup> ou d'impôt sur les sociétés.

#### 5.1.3.2 Les Imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values sont les suivantes :

- d'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) ;
- la plus-value immobilière est taxée à un taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 15,5 % de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 % ;
- pour la détermination du montant imposable au titre l'impôt sur le revenu, la plus-value bénéficie d'un abattement progressif pour durée de détention de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et de 4 % au titre terme de la 22<sup>ème</sup> année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 22<sup>ème</sup> ans, 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>. L'exonération des prélèvements sociaux est

<sup>4</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

<sup>5</sup> En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par un même acte et en cas de fusion de SCPI.

<sup>6</sup> Le montant des plus-values immobilières est toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'impôt sur le revenu applicable aux associés soumis au régime fiscal des particuliers (personnes physiques ou sociétés relevant du régime fiscal de l'article 8 du CGI).

ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de rente (30 ans (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois)-) ans<sup>4</sup> ;

- la règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000 €) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

#### 5.1.4 Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### 5.1.5 Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €-euros

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50 000 €) euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Le barème applicable est le suivant :

Montant de la PV imposable (en €)	Montant de la taxe (en €)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

#### 5.2 5.2.2: Fiscalité des personnes morales résidentes en France

##### 5.2.1 5.2.1: Les revenus

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC bénéfices industriels et commerciaux. La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

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

Lorsque l'associé est une société de personnes relevant du régime de la transparence fiscale (article 8 du CGI), l'imposition s'effectue au niveau de chaque associé de la SCPI selon son propre régime fiscal.

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts CGI ; en ce sens rep. BEAUGUITE Beauguite, n° 18984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au Bofip).

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

##### 5.2.2 5.2.2: Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR. De manière générale, les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus ou moins-values et les imposables au nom des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI sont imposables au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles : propre régime fiscal.

En principe, les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à une imposition sur les plus-values.

#### 5.3 5.2.3: Informations fiscales des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

### 6.1 6.1: Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation : ou mis à la disposition sur le site internet de la société de gestion.

### 6.2 6.2: Les bulletins trimestriels Bulletin semestriel d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé du semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre du semestre.

<sup>4</sup> Les périodes de détention se calculant par période de douze (12) mois.

depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

La société de gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin semestriel d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

## CHAPITRE 5 Administration, direction, contrôle et information

### CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION

#### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** GÉNÉPIERRE

**Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Les statuts sont déposés au siège social de la société.

**Immatriculation au RCS :** PARIS 313 849 978 SIRET : 31384997800033 Code APE 6820B

**Objet social :** La SCPI a pour objet en France et à l'étranger :

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

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre législatif et réglementaire notamment :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage
- ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- 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. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D211-1 A-1-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La durée de la SCPI initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la SCPI en date du 21 juillet 2014. En conséquence, la durée de la SCPI expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

**Capital social effectif :** Au 31 décembre 2017 2018, le capital social est fixé à la somme de 483 983 829 euros divisé en 3 163 293 parts de 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 500 760 000 000 euros. 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. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination :** Amundi Immobilier

**Siège social et administratif :** 91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS Paris

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % - AMUNDI Group (devenue Amundi)

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

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

#### •à titre principal :

-la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;  
-la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

#### •à titre accessoire :

-l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;  
-toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;  
-toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;  
-la gestion pour compte de tiers de Sociétés Civiles Immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;  
-dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;  
-toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;  
et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

#### Conseil d'administration :

**Direction :** Président : M. Fathi JERFEL

**Directeur Général :** Jean-Marc COLY

**Directeur Général Délégué :** M. Julien GENIS

**Autres administrateurs :** M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT

## 2. 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 2.1 3.1. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

La société de gestion recueillera l'avis préalable du conseil de surveillance sur :

- tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- conformément à la réglementation applicable, toute acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout contrat de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles ;
- tout investissement dans des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ;
- tout investissement dans une société dans laquelle la SCPI ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement.

L'agrément visé à l'article 8 du Chapitre I et aux articles 2-8 et 3 du Chapitre II concernant l'entrée au capital de la SCPI d'un nouvel investisseur ayant la qualité de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la SCPI qu'après avis du conseil de surveillance.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

La société de gestion communiquera chaque année la stratégie d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement ainsi que la politique d'endettement envisagées au conseil de surveillance.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le conseil de surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;
- les financements en cours et réalisés ;
- les opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- les opérations de cession en cours et réalisées ;
- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées ;
- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

### 2.2 3.2. Composition - Nombre de membres

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair, compris entre sept membres au moins et onze au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

### 2.3 3.3. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

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

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

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

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

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

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

A ce jour, le conseil de surveillance de la SCPI est composé de :

#### Président

Monsieur Henri TIESSEN

Inspecteur d'assurance, retraité

#### Vice-Président

S.N.R.T. Monsieur Dominique CHUPIN Société d'études et de Conseils en immobilier

#### Secrétaire

Monsieur Jean-Claude BALLEGEER

Directeur de Société en électronique industrielle

#### Membres

Monsieur Daniel BUKOWIECKI

Responsable de partenariats grands comptes

SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT Directeur

Monsieur Jacques de PRUNELLE

Expert foncier

SCP MINOS, représentée par André PERON

SCI

Monsieur Guy FAUCHON

Expert-comptable et Commissaire aux Comptes

Monsieur Jacques-Philippe MORILLON

Ingénieur, investisseur immobilier privé, directeur de projets industriels

Monsieur Daniel GEORGES

Médecin

SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER Société d'Assurance-Vie

## 3. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La société de gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE est la société AMUNDI IMMOBILIER

**Dénomination :** Amundi Immobilier

**Siège social et administratif :** 91/93 Boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15

**Nationalité :** Française

**Forme juridique :** Société anonyme

**Registre du Commerce et des Sociétés :** 315 429 837 RCS Paris

**Capital social :** 16 684 660 €

**Répartition du capital :** Au 31 mars 2008 : 99,99 % AMUNDI Group (devenue Amundi).

**Agrément AMF :** n° GP-07000033 en date du 26/06/2007

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

#### • à titre principal :

- la gestion d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ;  
- la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers ;

#### • à titre accessoire :

- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers ;  
- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;  
- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;  
- la gestion pour compte de tiers de Sociétés Civiles Immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;  
- dans les limites fixées par la législation et par le RG AMF en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;  
- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;

et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

#### Conseil d'administration :

**Président :** M. Dominique CARREL-BILLIARD

**Directeur Général :** Jean-Marc COLY

**Directeur Général Délégué :** M. Julien GENIS

**Administrateurs :** M. Pedro Antonio ARIAS, M. Olivier TOUSSAINT, M. Fathi JERFEL. Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ 1,4M€ suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### 4. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

#### 5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire de juin 2015 a nommé pour six exercices :

- commissaire aux comptes Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT ;
  - commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU ;
- Leur mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au 31 décembre 2020.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

#### 5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### 6. DÉPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a nommé la société CACEIS BANK FRANCE, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### 7. INFORMATION

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38).

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

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

##### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

#### 6. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014 a reconduit le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Ce mandat définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert externe en évaluation s'est engagé vis-à-vis de l'AMF sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

#### 7. ARTICLE 28 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38).

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

M. Jean-Marc COLY, Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER

M. Jean-Marc COLY

Directeur Général de AMUNDI IMMOBILIER

##### Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# Annexe 3 :

## Modifications des statuts de la SCPI

### STATUTS

MIS À JOUR LE 12 JUIN 2018 [X JUILLET] 2019

#### TITRE 1

#### FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

##### ARTICLE 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "**Société**") régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214.86 et suivants, et L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que tous les textes subséquents et par les présent statuts.

##### ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- 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. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

##### ARTICLE 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : **GÉNÉPIERRE**.

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 au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision de la ~~Société~~société de Gestion (tel que ce terme est défini ci-dessous).

##### ARTICLE 5 - Siège administratif

Le siège administratif est fixé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris, adresse du siège social et administratif de la ~~Société~~société de Gestion.

##### ARTICLE 6 - Durée

La durée de la Société initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation du Registre du commerce et des sociétés telle qu'intervenue le 13 septembre 1978, a été prorogée par décision des associés de la Société en date du 30 juin 2014. En conséquence, la durée de la Société expirera le 13 septembre 2077, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### TITRE 2

#### APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

##### ARTICLE 7 - Apports et capital social

###### 7.1° Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160.721.298 euros par les associés fondateurs.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 21 juillet 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du 28 août 2014, le capital social de la Société a été porté à 225 362 880 euros, par la création de 422.494 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société.

###### 7.2° Capital social

###### 7.2.1 Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les Statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 225.362.880 euros divisé en 1.472.960 parts de 153 euros chacune.

###### 7.2.2 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.

###### 7.2.3 Capital social maximum

La ~~Société~~société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 760.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la ~~Société~~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.

##### ARTICLE 8 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrétée 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 pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix ~~inférieur~~ ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
  - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.
- ~~les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, son montant le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits ; qui ne lorsque les demandes de retrait seront pris en considération qu'prises en~~ compte d'une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

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 €.

##### ARTICLE 9 - Retrait des associés

###### 1° 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~~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 associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'assemblée générale ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

## **2° Prix de retrait**

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais.

### **• Retrait compensé**

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

En cas de baisse du prix de retrait, la Société 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.

### **• Retrait non-compensé**

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers

## **ARTICLE 10 – Suspension de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

## **ARTICLE 11 – Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'aurait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de compensation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
  - la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
  - la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
  - la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.
- Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueront aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **ARTICLE 1012 – Augmentation du capital effectif**

### **1° Pouvoirs de la Société société de Gestion**

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

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

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois 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.

## **2° Minimum de souscription**

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé précisé dans la note d'information.

## **3° Prix de souscription**

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

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.

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.

## **4° Agrément**

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## **ARTICLE 1113 – Prime d'émission et de fusion**

La prime d'émission et la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions,
- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

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

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

## **ARTICLE 1214 – Libération des parts**

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

Lors de chaque augmentation de capital, la Société société de Gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci. Les parts, souscrites en numéraire, doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et de la totalité des primes d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de leur souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société société de Gestion. Dans le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêts au souscripteur.

Dans le cas où il serait décidé que les parts ne sont libérées que d'une fraction du nominal et au minimum du quart, à défaut de libération du solde dans le délai imparti par la Société société de Gestion, les sommes exigibles seront passibles, de plein droit, d'un intérêt au taux de 10 % l'an à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la Société se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. A cet effet, la Société lui adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Quinze jours au moins après cette mise en demeure, la Société société de Gestion pourra mettre en vente la ou les parts de l'associé défaillant. Le produit net de la cession reviendra à la Société, à due concurrence, et s'imputera sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant restera débiteur ou profitera de la différence.

## ARTICLE 1315 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations

### 1° Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société une "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### 2° Souscription fractionnée

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et aux fractions de parts décimalisées. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliqueront aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et aux fractions de parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### 3° Dénomination commerciale des parts

La Société peut émettre des parts libellées sous différentes dénominations commerciales dans les conditions précisées dans la note d'information.

### 4° Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et à seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

### 35° Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

### 46° 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. Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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 1416 – Transmission des parts sociales

### 1° Transmission entre vifs

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 garantit la bonne fin des transactions.

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

Dans les deux cas, la Société a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

a) Cession par confrontation sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier ou

lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 10 des Statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la Société et prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans le délai de deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'Article 2 des présents Statuts.

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

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

Si la Société n'agré pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

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

### b) 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. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A 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 accusé 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.

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

Si la Société se refuse à agréer le cessionnaire proposé, la Société de Gestion doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

### c) Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de la Société sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

### d) Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

## 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. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, 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 ladite qualité.

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.

## ARTICLE 1517 – Absence de satisfaction des ordres cessions ou de retraits de parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre mentionné à l'Article 9 et non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'Article 14 1°) a) représentent au moins 10 % des parts émises par la Société.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société à l'Autorité des Marchés Financiers, 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 1618 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par la société de gestion, Amundi Immobilier, constituée sous la forme de société anonyme au capital de 16 684 660 €, dont le siège social et administratif est sis à Paris 75015 - 91-93, boulevard Pasteur (la "Société de Gestion"), et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837 RCS Paris, la Société de Gestion a reçu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### ARTICLE 1719 – Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### ARTICLE 1820 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle commercialise les parts de la Société ; à cet effet, obtient tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, et prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par les Articles 10 et 14 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - o tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - o tous comptes courants postaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes :  
Société de Gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme au-delà d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

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

### ARTICLE 1921 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent Article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

### ARTICLE 2022 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure l'administration de la Société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La Société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix, d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux comptes et des membres du Conseil de Surveillance, et les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais



d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société société de Gestion percevra :

**1°** Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription forfaitaire de 8,40 % de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise souscription, prime d'émission incluse. Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

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

**2°** Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 7,75 % une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % hors taxes (soit une commission maximum de 12 % TTC) du montant des recettes brutes produits locatifs hors taxes de toute nature encaissées par la Société encaissées, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, et des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. La Société société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

La Société société de Gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'Article 1820 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

**3°** Pour la cession d'actifs immobiliers – une commission ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession représentant un pourcentage hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire des actifs immobiliers, une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit :

- Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :

- Soit majoré de 20%, soit 1,50% HT (1,80% TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
- Soit minoré de 20%, soit 1% HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

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

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

**4°** Pour le suivi et le pilotage ~~de~~ pour la réalisation des travaux à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la Société), détenus directement ou indirectement, une commission représentant un pourcentage hors taxes d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année en Assemblée Générale Ordinaire.

**5° a)** Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société société de Gestion percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

**b)** En cas de cession de parts sans intervention de la Société société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 50 € HT quel que soit le nombre de parts cédées.

**6°** Pour tout retrait de parts, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1% maximum du prix du retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.

**7°** Pour la mise en place de financements bancaires, la société de gestion peut percevoir une commission de financement d'un montant de 0,20% HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.

**8°** Pour la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la société de gestion percevra des frais de *fund management* au titre de la gestion des participations d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT par an et par

participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

Toutes les sommes dues à la Société société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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

## TITRE 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 2123 – Conseil de Surveillance

#### 1° Nomination

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

Ce Conseil est composé d'un nombre impair de membres, compris entre sept membres au moins et onze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. La ou les nominations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

#### 2° Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

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, un secrétaire.

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

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même 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 décisions 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 exercice.

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 et votant par écrit, et des noms des membres absents.

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

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

### 3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société société de Gestion 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 irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société société de Gestion 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 société de Gestion gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

En cas de défaillance de la Société société de Gestion gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;

- les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ;

- La Société de Gestion recueillera l'avis du Conseil de Surveillance sur :

- les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ;

- tout échange, aliénation, ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ;

- conformément à la réglementation applicable, toute les opérations d'acquisition de terrains nus, et la conclusion de tout avec contrat de promotion immobilière, en vue de la construction d'immeubles cours et réalisées sur la période écoulée ;

- tout investissement dans des sociétés civiles de placement immobilier ;

- tout investissement dans une société dans laquelle la Société ne serait pas amenée à détenir le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'issue de l'opération d'investissement les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

L'agrément visé aux Articles 10 et 14 concernant l'entrée au capital de la Société d'un nouvel investisseur ayant la qualité de société civile de placement immobilier (SCPI) ne pourra être accordé ou refusé par la Société qu'après avis du Conseil de Surveillance.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

### 4° Responsabilité

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 éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

### 6° Collège de Censeurs issu de la Fusion

Aux termes des opérations de fusion intervenues entre la Société et la société civile de placement immobilier Géné-Entreprise, l'Assemblée Générale de la Société procédera à la désignation d'un collège de trois censeurs (personnes physiques ou personnes morales) tous issus du Conseil de Surveillance de la société civile de placement immobilier Géné-Entreprise.

Les censeurs sont nommés pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le collège de censeurs étudie les questions que le Conseil de Surveillance soumet, pour avis, à son examen. Les censeurs assistent aux séances du Conseil de Surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de Surveillance dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant des jetons de présence alloué par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil de Surveillance. Les censeurs auront droit au remboursement de leurs frais dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de Surveillance.

### 6° Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la société de gestion.

### ARTICLE 2224 - Dépositaire

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

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'AMF.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'AMF, et les positions adoptées par l'AMF.

### ARTICLE 2325 - Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 225-219 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la septième année suivant leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société société de Gestion gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société société de Gestion gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## TITRE 5

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 2426- 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 Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### 1° Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société société de Gestion gestion, ou, dans les cas de cessation de l'activité de la Société société de Gestion gestion, visés au titre 3, de l'Article 16 :

- par le Conseil de Surveillance,

- par un Commissaire aux comptes,

- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

- par le ou les liquidateurs.

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

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

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

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 13 2°, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société société de Gestion gestion et un vote défavorable



à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société société de Gestion gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société société de Gestion gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société société de Gestion gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2° Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société société de Gestion gestion.

À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, le prénom usuel et le domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société société de Gestion 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.

## ARTICLE 2527 – Assemblée Générale Ordinaire

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société société de Gestion gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et ~~fixe leur rémunération~~ arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes ~~et fixe leur rémunération.~~

~~Elle nomme pour une durée se prononce sur la candidature de 5 ans~~ l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans.

Elle nomme ou remplace le Dépositaire ~~et fixe sa rémunération.~~

Elle pourvoit au remplacement de la Société société de Gestion gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 16.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société société de Gestion gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la Société société de Gestion gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Elle autorise la Société société de Gestion gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans le cadre d'une résolution votée chaque année, la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société société de Gestion gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance. Elle autorise chaque année la Société de Gestion à effectuer des opérations de promotion immobilière. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et seront soumises à l'avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21-3°. pour les opérations écoulées et en cours.

Elle approuve chaque année l'affectation des produits résultant des opérations de promotion immobilière, autre que le réinvestissement.

Elle autorise, dans le cadre d'une résolution votée chaque année, la Société de Gestion à effectuer des investissements dans des sociétés civiles de placement immobilier, après consultation pour avis du Conseil de Surveillance conformément à l'Article 21-3°.

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

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

Elle approuve toutes conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration sur la base des rapports de la Société société de Gestion gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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 calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## Article 2628 – 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 l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public 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 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 2729 – Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société société de Gestion gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

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

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société société de Gestion gestion. La Société société de Gestion gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

La Société société de Gestion gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

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

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

## ARTICLE 2830 – Information des associés

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

D'autre part, ~~avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus sont adressés ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion,~~ tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société société de Gestion gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

La Société société de Gestion gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à :

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

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société société de Gestion gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société société de Gestion gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la Société société de Gestion gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Sociétésociété de Gestiongestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Sociétésociété de Gestiongestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Sociétésociété de Gestiongestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.

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

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

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille 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.

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le bulletin semestriel d'information des :

- opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- opérations de cession en cours et réalisées ;
- opérations de d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées.

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le rapport annuel des financements en cours et réalisés.

## TITRE 6 INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 2931 - 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 3032 - Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Sociétésociété de Gestiongestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public.

En outre la Sociétésociété de Gestiongestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilatérales et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

### ARTICLE 3133 - Affectation et répartition des résultats

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

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserves est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues à l'Article 13 4°.

## TITRE 7 DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 3234 - Dissolution - liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Sociétésociété de Gestiongestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, 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 réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Sociétésociété de Gestiongestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchement et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Enfin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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 ÉLECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

### ARTICLE 3335

#### - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

#### - Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Sociétésociété de Gestiongestion avec faculté de se substituer à tout mandataire de son choix.

#### - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la Société.

#### - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Sociétésociété de Gestiongestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au parquet de M. le Procureur de la République près le tribunal de Grande Instance du siège social.











Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 17-12 du 5 mai 2017 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris  
Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : Christophe Audebert - Conception graphique : Atelier Art'6.